

22513 CRvT

CR 22/2768

Uitspraak Centrale Raad. Taxatierapport. Meetinstructie.

Klager heeft opdracht gegeven aan een makelaarskantoor op zijn woning te verkopen. Het makelaarskantoor schakelt op haar beurt beklaagde als taxateur in. Over de uitgevoerde taxatie ontstaat discussie tussen partijen. Door klager worden de nodige verwijten gemaakt. Uiteindelijk oordeelt de Centrale Raad dat beklaagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door onduidelijkheid te creëren of de indicatieve marktwaarde in het woningopnamerapport betrekking heeft op alleen de woning met tuinhuis of op beide kadastrale percelen waarbij ook de garage/werkplaats hoort. Ook heeft beklaagde tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld door het makelaarskantoor niet de relevante kenmerken op te geven van het tuinhuis en garage/werkplaats, waarbij de laatste opstal zelfs onvermeld is gelaten. Aan beklaagde wordt een berisping opgelegd.

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[W.]**
wonende te [woonplaats],
appellant/klager in eerste aanleg,
geïntimeerde in incidenteel appel,

tegen

de heer **[B.]**, Aangesloten NVM-Makelaar,
verbonden aan **[B. B.V.]**, NVM-Lid,
kantoorhoudende te Purmerend,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg,
appellant in incidenteel appel.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Appellant/klager in eerste aanleg (hierna: klager) heeft bij e-mail van 26 juli 2022 beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam (hierna: Raad van Toezicht) van 31 mei 2022. Bij aanvullend beroepschrift van 2 september 2022 heeft klager het beroep met gronden aangevuld.
- 1.2 Geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de Taxateur) heeft bij verweerschrift op het (aanvullend) beroepschrift van klager gereageerd. Het verweerschrift van de Taxateur bevat tevens een incidenteel appel tegen de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.3 De mondelinge behandeling is bepaald op 31 januari 2023. Op de zitting zijn naast de leden van de Centrale Raad van Toezicht verschenen klager in persoon, vergezeld van zijn echtgenote, en de Taxateur in persoon. Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunt nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.
- 1.4 Op verzoek van de Centrale Raad van Toezicht heeft de Taxateur bij e-mail van 13 februari 2023 aanvullende informatie toegestuurd. Bij e-mail van 20 februari 2023 heeft klager hierop gereageerd. De Centrale Raad van Toezicht heeft vervolgens aanleiding gezien om bij brief van 1 maart 2023 enkele vragen te stellen aan [M.] (hierna: het Makelaarskantoor). Bij brief van 7 maart 2023 heeft het Makelaarskantoor gereageerd. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld op die nadere informatie te reageren. Klager heeft dat gedaan bij e-mail van 20 maart 2023 en de Taxateur bij e-mail van 21 maart 2023.

2. Waar gaat het om

- 2.1 Klager heeft op 6 juli 2021 het Makelaarskantoor opdracht gegeven zijn woning aan [adres] (hierna: de woning) te verkopen. Het gaat daarbij om twee kadastrale percelen. Op het kadastrale perceel met aanduiding [1.] bevindt zich het woonhuis met (een zogenoemd) tuinhuis, op het kadastrale perceel met aanduiding [2.] bevindt zich een garage/werkplaats.
- 2.2 Het Makelaarskantoor heeft vervolgens de Taxateur ingeschakeld om de woning op te nemen en gegevens te verzamelen ten behoeve van een door het Makelaarskantoor aan klager te verstrekken woningopnamerapport. De Taxateur is niet aan het Makelaarskantoor verbonden, maar oefent zijn taxatie- en makelaarspraktijk zelfstandig in zijn vennootschap uit.
- 2.3 Op 12 juli 2021 heeft de Taxateur de woning bezocht. De Taxateur heeft gegevens verzameld en in een door het Makelaarskantoor gehanteerde en voorgeschreven app ingevoerd. De ingevoerde gegevens zijn (automatisch) verwerkt in het woningopnamerapport.
- 2.4 Het Makelaarskantoor heeft op 13 juli 2021 het woningopnamerapport - op papier met het logo van het Makelaarskantoor - aan klager toegezonden. In dit woningopnamerapport - met als bijlagen uittreksels van het kadastraal register, de kadastrale kaart, een pagina bijzonderheden en een toelichting - :
 - is op het voorblad vermeld dat de indicatieve marktwaarde van de woning € 485.000,- is;

- zijn onder kenmerken de beide kadastrale perceelnummers weergegeven met vermelding van hun oppervlakte van 161 m² (sectie L nummer [1.]) en 58 m² (sectie L nummer [2.]);
- zijn geen gegevens over het gebruiksoppervlakte wonen vermeld;
- worden bij het standaard kopje "bergruimte" twee onderdelen genoemd, te weten "schuur/berging" en "voorzieningen". De Taxateur heeft ingevuld dat de schuur/berging van vrijstaand steen is en dat de voorzieningen zijn "voorzien van elektra, voorzien van water";
- wordt bij het standaard kopje "parkeergelegenheid" het onderdeel "soort parkeergelegenheid" genoemd. Door de Taxateur is ingevuld "openbaar parkeren". In de toelichting bij het woningopnamerapport staat dat met parkeergelegenheid de openbare parkeervoorzieningen worden bedoeld.
- is aan het slot door het Makelaarskantoor een disclaimer opgenomen die onder meer inhoudt dat voor de informatievoorziening in het woningopnamerapport het Makelaarskantoor op geen enkele wijze verantwoordelijk kan worden gesteld.

- 2.5 Tussen klager en het Makelaarskantoor is kort na het verstrekken van het woningopnamerapport een conflict ontstaan. Klager had aan het Makelaarskantoor een eerder door het meetbureau [Z.] (hierna: het Meetbureau) opgemaakt meetrapport gegeven. De door de Taxateur aan het Makelaarskantoor opgegeven woonoppervlaktegegevens – welke door het Makelaarskantoor niet in het woningopnamerapport zijn verwerkt – weken op onderdelen af van het meetrapport. Dit was voor het Makelaarskantoor aanleiding bij het Meetbureau te vragen of de bevindingen in hun – door klager verstrekt – meetrapport juist waren. Het Meetbureau heeft vervolgens het meetrapport aangepast. Klager is vooraf door het Makelaarskantoor niet van deze interventie bij het Meetbureau op de hoogte gebracht en heeft geen toestemming gegeven het door hem ingeleverde meetrapport te wijzigen. Daarnaast vond klager het woningopnamerapport op verschillende onderdelen onjuist en onvolledig. Het conflict heeft het Makelaarskantoor doen besluiten de overeenkomst van opdracht met klager te beëindigen.
- 2.6 Klager heeft tegen zowel het Makelaarskantoor als tegen de Taxateur een tuchtklacht ingediend, welke tuchtklachten afzonderlijk door de Raad van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht (CR 22/2768 en CR 22/2770) zijn behandeld.
- 2.7 Klager vindt – zoals door de Raad van Toezicht geformuleerd – dat de Taxateur niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar/taxateur betaamt, doordat hij een woningopnamerapport heeft geleverd dat niet voldoet aan de daaraan door de NVM gestelde eisen, waardoor in strijd is gehandeld met de Erecode.
- 2.8 De Raad van Toezicht heeft de klacht (gedeeltelijk) gegrond verklaard. Volgens de Raad van Toezicht heeft de Taxateur op twee punten in strijd met regel 1 van de Erecode gehandeld. Allereerst door zijn werkzaamheden niet onafhankelijk van anderen – in dit geval het Makelaarskantoor – uit te oefenen. Ten tweede heeft de Taxateur onvoldoende gewaakt voor onjuiste beeldvorming. In ieder geval had de Taxateur volgens de Raad van Toezicht de opdracht niet mogen uitvoeren zonder van het Makelaarskantoor te verlangen dat hij de weergave van zijn bevindingen kon controleren. Als straf is aan de Taxateur een berisping opgelegd.

- 2.9 De Centrale Raad van Toezicht komt op grond van andere argumenten tot een gegrondverklaring van de klacht en de straf van berisping. De Centrale Raad van Toezicht zal hierna op basis van de argumenten die klager en de Taxateur in hoger beroep hebben aangevoerd deze beslissing uitleggen.

3. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

toepasselijk tuchtreglement

- 3.1 De klacht is op 29 oktober 2021 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak, zoals gewijzigd door de Ledenraad op 16 december 2020, van toepassing is.

gelijktijdige behandeling van principaal en incidenteel hoger beroep

- 3.2 De Centrale Raad van Toezicht zal het principaal en incidenteel hoger beroep gelijktijdig aan de hand van de in het beroepschrift en het verweerschrift gebruikte argumenten beoordelen.
- 3.3 De Centrale Raad zal eerst ambtshalve ingaan op de formele vragen of het incidenteel beroep van de Taxateur op juiste wijze is ingediend.

indiening incidenteel beroep bij Stichting Tuchtrechtspraak NVM?

- 3.4 In artikel 40 van het Reglement Tuchtrechtspraak is opgenomen dat, als de wederpartij tijdig hoger beroep heeft ingesteld, de andere partij (klager of de makelaar/taxateur) incidenteel beroep kan instellen. Artikel 40 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak stelt de eis dat het incidenteel beroep bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM moet worden ingediend. In verband met dit formeel vereiste is in artikel 40 lid 4 Reglement Tuchtrechtspraak opgenomen dat het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM ervoor heeft zorg te dragen dat de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht van een ingesteld incidenteel beroep op de hoogte wordt gebracht.
- 3.5 De Taxateur heeft incidenteel beroep ingesteld en daarbij artikel 40 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak niet in acht genomen. Zijn incidenteel beroep is niet aan het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM gezonden, maar direct bij de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht ingediend.
- 3.6 Op grond van de redenen genoemd in de uitspraak van 15 april 2021 (21-28 CRvT) zal de Centrale Raad van Toezicht aan schending van artikel 40 lid 1, 2e zin van het Reglement Tuchtrechtspraak door de Taxateur geen consequenties verbinden.
- 3.7 Klager is in de gelegenheid gesteld op de zitting op het incidenteel beroep van de Taxateur te reageren, van welke gelegenheid klager gebruik heeft gemaakt.

argumenten klager in hoger beroep

- 3.8 Klager heeft in hoger beroep (samengevat) de volgende argumenten aangevoerd:
- a. de Raad van Toezicht heeft de feiten onjuist vastgesteld;

- b. de Taxateur heeft niet de juiste gebruiksoppervlakte wonen gemeten en heeft daarnaast de brief van [S. Makelaars] (hierna: een eerdere makelaarskantoor) van 7 augustus 2021 ten onrechte buiten beschouwing gelaten;
- c. de Raad van Toezicht heeft ten onrechte de verklaring van de Taxateur ter zitting dat de opname alleen betrekking had op het perceel waarop de woning met een bijgebouw (tuinhuis) van 19,56 m² staat voor waar aangenomen. Dat is volgens klager niet juist. De opdracht aan de Taxateur was om een waardeadvies te verstrekken voor de verkoop van beide percelen met de daarbij behorende opstallen;
- d. de Raad van Toezicht heeft ten onrechte niet geoordeeld over het verwijt dat klager de Taxateur maakt met betrekking tot de uitlatingen die de Makelaar heeft gedaan over het gedrag van klager tegenover een eerdere makelaarskantoor.

argumenten Taxateur in incidenteel hoger beroep

- 3.9 De Taxateur heeft samengevat in hoger beroep de volgende argumenten aangevoerd:
- e. de woningopname is weliswaar in opdracht van het Makelaarskantoor gedaan, maar de Raad van Toezicht heeft miskend dat de Taxateur die onafhankelijk heeft uitgevoerd;
 - f. het niet vermelden van het gebruiksoppervlakte wonen in het woningopnamerapport is het gevolg van de werkwijze van het Makelaarskantoor. Anders dan de Raad van Toezicht lijkt aan te nemen, heeft de Taxateur wel op de juiste wijze het gebruiksoppervlakte wonen gemeten en heeft hij deze gegevens ook correct aan het Makelaarskantoor doorgegeven.

ad a feiten

- 3.10 De Centrale Raad van Toezicht heeft acht geslagen op de bezwaren van klager tegen de door de Raad van Toezicht vastgestelde feiten. De relevante feiten voor de beoordeling in hoger beroep heeft de Centrale Raad van Toezicht hiervoor onder het kopje "waar het om gaat" in de kern weergegeven. Voorts zal de Centrale Raad van Toezicht bij de beoordeling van de argumenten van klager en de Taxateur de feiten, voor zover relevant en voor zover vast staan, betrekken.
- 3.11 Volledigheidshalve wijst de Centrale Raad van Toezicht er op dat aan hem een grote vrijheid toekomt de relevante feiten vast te stellen en in de beoordeling te betrekken. De (Centrale) Raad van Toezicht heeft de tuchtklacht te beoordelen en het oordeel daarover behoorlijk te motiveren, maar is niet gehouden op alle door een klager of makelaar/taxateur genoemde feiten en omstandigheden in te gaan.

ad e verhouding Taxateur vs het Makelaarskantoor

- 3.12 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat klager een overeenkomst tot opdracht voor verkoop van zijn woning met het Makelaarskantoor heeft gesloten. In het kader van het uitvoeren van die opdracht heeft het Makelaarskantoor de Taxateur ingeschakeld om specifieke werkzaamheden uit te voeren. De Taxateur bericht zijn bevindingen aan het Makelaarskantoor, waarna het Makelaarskantoor de bevindingen van de Taxateur verwerkt in een woningopnamerapport en die gegevens vergelijkt met door het Makelaarskantoor zelf vergaarde of van klager verkregen informatie.
- De Taxateur is niet in dienst van het Makelaarskantoor en oefent zijn praktijk zelfstandig uit.

Ook is er geen overeenkomst van opdracht tussen klager en de Taxateur.

- 3.13 In een geval als het onderhavige is de Taxateur tuchtrechtelijk verantwoordelijk voor de door hem vergaarde gegevens. Tuchtrechtelijk kan worden nagegaan of de Taxateur in het licht van de NVM voorschriften en de door het Makelaarskantoor gegeven instructie voor de verkoop van de woning de relevante gegevens heeft verzameld en correct aan het Makelaarskantoor heeft doorgegeven. De enkele omstandigheid dat die gegevens in een door het Makelaarskantoor verstrekte app worden ingevoerd, maakt niet dat van een afhankelijke relatie sprake is. De Taxateur kan van zijn verzamelde gegevens aantekeningen maken en kan van de ingevoerde gegevens screenshots maken of op andere digitale wijze de ingevoerde gegevens vastleggen.
- 3.14 In een geval als het onderhavige is het Makelaarskantoor tuchtrechtelijk verantwoordelijk voor het woningopnamerapport. Ook als het woningopnamerapport fouten bevat die zijn gebaseerd op verstrekte gegevens van een door het Makelaarskantoor ingeschakelde derde – zoals de Taxateur – is het Makelaarskantoor daarvoor tuchtrechtelijk verantwoordelijk. De disclaimer in het woningopnamerapport geeft geen beperking aan de tuchtrechtelijke beoordeling van de handelwijze van het Makelaarskantoor.
- 3.15 Uit het voorgaande volgt dat argument e van de Taxateur tegen de uitspraak van de Raad van Toezicht slaagt.
- 3.16 Volledigheidshalve merkt de Centrale Raad van Toezicht op dat de vraag rijst of het verenigingsrecht van de NVM toelaat dat het Makelaarskantoor - meer dan incidenteel - voor de verkoop van de woning een daartoe volgens de NVM regels bevoegde derde inschakelt die alleen tot taak heeft om overeenkomstig de NVM voorschriften de woning op te nemen, waarna het Makelaarskantoor op basis van die door de volgens de NVM regels bevoegde derde verkregen gegevens eigen medewerkers opdracht geeft de woning te verkopen. Deze verenigingsrechtelijke vraag ligt in deze tuchtzaak niet voor. Bovendien ligt het eerst op de weg van het Algemeen Bestuur / de Commissie Lidmaatschapszaken zich desgevraagd daarover uit te laten en zo nodig op te treden.

ad c te verkopen object, beschrijving object, waarde advies

- 3.17 Klager heeft aangevoerd dat hij aan het Makelaarskantoor de opdracht heeft gegeven zijn twee aangrenzende kadastrale percelen, waarop een woning en twee opstallen (tuinhuis en garage/werkplaats) staan, te verkopen. In het woningopnamerapport staan ook beide kadastrale percelen vermeld en zijn uittreksels van beide kadastrale gegevens bijgevoegd. De Taxateur heeft geen stukken overgelegd waaruit kan worden afgeleid dat hij van het Makelaarskantoor de instructie had slechts één van beide percelen op te nemen of alleen de woning zonder de andere opstallen op de percelen. Dit betekent dat de Taxateur in het kader van het woningopnamerapport alle relevante gegevens voor beide percelen had te verzamelen en de relevante gegevens had in te voeren.
- 3.18 Op het voorblad van het woningopnamerapport, dat betrekking heeft op beide kadastrale percelen met de drie opstallen, staat als indicatieve marktwaarde € 485.000,-. Hiermee wordt de indruk gewekt dat de indicatieve marktwaarde op beide kadastrale percelen betrekking heeft.
- Bij zowel de Raad van Toezicht als de Centrale Raad van Toezicht heeft de Taxateur verklaard

dat de indicatieve marktwaarde alleen betrekking heeft op het kadastrale perceel met de woning en het tuinhuis.

Er zijn twee mogelijkheden.

De eerste mogelijkheid is dat de door de Taxateur opgegeven indicatieve marktwaarde van € 485.000,- alleen betrekking heeft op het kadastrale perceel met de woning en het tuinhuis. Als dat zo is, is de Taxateur nalatig geweest doordat de Taxateur niet heeft aangegeven – bijvoorbeeld onder bijzonderheden of in een aparte e-mail/brief aan het Makelaarskantoor – dat de door hem opgegeven indicatieve marktwaarde alleen betrekking heeft op het kadastrale perceel met woning en tuinhuis en dat hij aanraadt dat het andere kadastrale perceel met de garage/werkplaats afzonderlijk wordt verkocht en welke indicatieve marktwaarde daarvoor kan gelden.

De tweede mogelijkheid is dat de door de Taxateur opgegeven indicatieve marktwaarde betrekking heeft op beide kadastrale percelen met de drie opstallen en dat de Taxateur in deze tuchtprocedure ten onrechte herhaaldelijk heeft verklaard dat die marktwaarde alleen betrekking heeft op de woning met tuinhuis. Dat wordt de Taxateur aangerekend omdat verwacht mag worden dat de Taxateur interne aantekeningen houdt waaruit de door hem opgegeven indicatieve marktwaarde kan worden afgeleid. Op die wijze kan een makelaar/taxateur bijvoorbeeld later vragen van de opdrachtgever en/of een tuchtcollege over de indicatieve marktwaarde op correcte wijze beantwoorden.

De Centrale Raad van Toezicht kan op basis van de beschikbare stukken en de gegeven verklaringen niet – met zekerheid – vaststellen welke van de twee mogelijkheden zich heeft voorgedaan. Tuchtrechtelijk behoeft dat ook niet te worden vastgesteld doordat de Taxateur in beide gevallen tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

3.19 De opstallen op beide kadastrale percelen zijn een woning, een tuinhuis en een werkplaats/garage.

In het woningopnamerapport heeft de Taxateur de kenmerken van de woning (bouwworm, bouwjaar, soort dak, type muur, indeling etc.) opgesomd.

Voorts wordt onder het kopje “bergruimte” een “schuur/berging” genoemd bestaande uit vrijstaand steen en voorzien van elektra en water. Kennelijk is dit het tuinhuis. De Taxateur heeft niet onder “bijzonderheden” of in een aparte e-mail verdere kenmerken van het tuinhuis ingevoerd en opgegeven. Voorts ontbreekt in de opsomming de garage/werkplaats en de kenmerken van de garage/werkplaats. Ook hierover heeft de Taxateur geen gegevens ingevoerd of in een aparte e-mail daar aandacht voor gevraagd.

In dit opzicht heeft de Taxateur nagelaten het Makelaarskantoor een correcte omschrijving van het tuinhuis en de garage/werkplaats te geven. De Taxateur heeft aangevoerd dat hij bij de oppervlakte gegevens rekening heeft gehouden met beide bijgebouwen doordat hij daarvoor een (gezamenlijk) oppervlakte van 78 m² heeft vermeld. Dit is echter ontoereikend. Uit een dergelijk oppervlaktecijfer is niet af te leiden de aard en de kenmerken van de bijgebouwen.

Dit betekent dat de Taxateur ook in dit opzicht tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

3.20 Bij parkeergelegenheid heeft de Taxateur “openbaar parkeren” genoemd. Weliswaar heeft dit enige vragen bij klager opgeroepen, maar gelet op de toelichting bij het woningopnamerapport en uit de nader verkregen informatie is met dit kenmerk bedoeld de parkeergelegenheid in de omgeving van de woning weer te geven en niet de parkeergelegenheid op de kadastrale percelen van klager. Deze vraag heeft de Taxateur op correcte wijze beantwoord. In dit opzicht heeft de Taxateur tuchtrechtelijk niet verwijtbaar gehandeld.

ad b en f gebruiksoppervlakte wonen

- 3.21 De Raad van Toezicht heeft overwogen dat in het woningopnamerapport de gegevens over het gebruiksoppervlakte wonen ontbreken. Dit wordt de Taxateur aangerekend. De Taxateur komt tegen dit oordeel op.
- 3.22 Hiervoor heeft de Centrale Raad van Toezicht erop gewezen dat het Makelaarskantoor tuchtrechtelijke verantwoordelijk is voor de door de Taxateur aangereikte gegevens in het woningopnamerapport. De Raad van Toezicht heeft op zichzelf terecht overwogen dat de Taxateur de ruimtes op beide kadastrale percelen heeft opgemeten en de oppervlaktegegevens aan het Makelaarskantoor heeft verstrekt. Daarmee heeft de Taxateur tuchtrechtelijk correct gehandeld.
- Het Makelaarskantoor heeft ervoor gekozen de oppervlakte gegevens niet in het door haar samengestelde woningopnamerapport te vermelden. De vraag of het Makelaarskantoor daarvoor een verwijt kan worden gemaakt moet worden beantwoord in de tuchtklacht die klager tegen het Makelaarskantoor heeft ingediend. De Taxateur kan daarvan geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt. Dit betekent dat het argument (sub f) van de Taxateur slaagt.
- 3.23 Klager verwijt de Taxateur dat hij niet de juiste gebruiksoppervlakte wonen heeft gemeten en ten onrechte de brief van het vroegere makelaarskantoor van klager – klager noemt in het beroepsschrift een brief van 7 augustus 2021 maar heeft gelet op zijn verwijzing kennelijk het oog op de e-mail van 9 augustus 2021 - buiten beschouwing heeft gelaten.
- 3.24 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat de NVM in 2010 de bij haar aangesloten leden en makelaars/taxateurs heeft verplicht de Meetinstructie toe te passen. De Meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, te meten. Voor dit klachtonderdeel moet daarom worden nagegaan of de Taxateur (op juiste wijze) de Meetinstructie heeft toegepast.
- 3.25 Klager heeft aan het Makelaarskantoor het officiële meetrapport van het Meetbureau verstrekt waarin het gebruiksoppervlakte wonen van de woning op 125 m² is gesteld. De Taxateur komt tot een gebruiksoppervlakte wonen van (afgerond) 106 m².
- Het verschil tussen beide metingen is dat het Meetbureau (aanvankelijk) de oppervlakte van het tuinhuis tot het gebruiksoppervlakte wonen heeft gerekend, terwijl de Taxateur het tuinhuis als een bijgebouw ziet en het oppervlakte niet tot de gebruiksoppervlakte wonen rekent.
- 3.26 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat stap 3 in de Meetinstructie betrekking heeft op de meting van de oppervlak van de externe bergruimte. Stap 3 vangt aan met een definitie wat onder een externe bergruimte moet worden verstaan. Een van de vereisten is dat de ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteund aan de woning gebouwd (er is geen gedeelte muur met de woning).
- 3.27 De Taxateur heeft toegelicht dat om bij het tuinhuis te komen de woning moet worden verlaten en lopend door de tuin kom je bij het tuinhuis. Deze omstandigheid heeft de Taxateur ertoe gebracht de oppervlakte van het tuinhuis niet tot de gebruiksoppervlakte wonen te rekenen

maar de oppervlakte als een externe bergruimte te beschouwen.

Nadat het Meetbureau met de bevindingen van de Taxateur was geconfronteerd heeft het Meetbureau zich bij deze opvatting aangesloten en het eerder uitgebrachte meetrapport gewijzigd waardoor het gebruiksoppervlak wonen van 125m² is verlaagd naar 106 m².

- 3.28 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de Taxateur zich voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte wonen in het kader van de Meetinstructie – welke Meetinstructie hij verplicht is toe te passen – op het standpunt heeft kunnen stellen dat het tuinhuis niet tot de gebruiksoppervlakte wonen behoort.
- 3.29 Het verwijt van klager dat de Taxateur had moeten ingaan op de e-mail van zijn vorige makelaarskantoor van 9 augustus 2021 slaagt niet. De Taxateur had een opdracht van het Makelaarskantoor – niet van klager -. Nadat hij deze opdracht had uitgevoerd en klager zich bij het Makelaarskantoor en de Taxateur beklagde, heeft de Taxateur aangeboden – samen met het Meetbureau – de woning (beide kadastrale percelen) opnieuw op te nemen. Klager die door de handelwijze van het Makelaarskantoor ieder vertrouwen was verloren, heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Het Makelaarskantoor heeft medio juli 2021 ook de opdracht met klager beëindigd. Onder deze omstandigheden rustte er geen verplichting op de Taxateur om te reageren op de opvatting van het vorige makelaarskantoor dat het tuinhuis volgens de NEN 2580 bij de woonoppervlakte moet worden gerekend.
- 3.30 Dit klachtonderdeel slaagt daardoor niet.

ad d uitlating van Taxateur over klager

- 3.31 Voor de beoordeling van dit verwijt stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop dat klager vanaf juli 2021 aan de Taxateur ernstige verwijten heeft gemaakt. Zo verwijt klager de Taxateur de dag voorafgaand aan een gesprek op 19 juli 2021 bij e-mail onder meer “dat hij zijn goede naam te grabbel gooit”, “vertrouwen geen optie meer is” en “een officieel meetrapport vervalst moet worden”.
- De Taxateur heeft op de aantijgingen gereageerd en daarbij ook het gedrag van klager naar hem, het Makelaarskantoor en het vorige makelaarskantoor betrokken. Het is begrijpelijk dat klager zich heeft gestoord aan bepaalde uitlatingen over hem – net zoals het begrijpelijk is dat de Taxateur zich over bepaalde bewoordingen van klager over hem en zijn werkzaamheden heeft gestoord -, maar de Centrale Raad van Toezicht is niet gebleken dat in de omstandigheden van het geval de Taxateur met zijn uitlatingen over klager de tuchtrechtelijke grenzen heeft overschreden.

4. Slotsom

- 4.1 De Centrale Raad van Toezicht deelt niet de door de Raad van Toezicht gegrond verklaarde onderdelen van de klacht. In zoverre slaagt het incidenteel beroep van de Taxateur.
- 4.2 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de Taxateur tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door onduidelijkheid te creëren of de indicatieve marktwaarde in het woningopnamerapport betrekking heeft op alleen de woning met tuinhuis of op beide kadastrale percelen waarbij ook de garage/werkplaats hoort.
- Ook heeft de Taxateur tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld door het Makelaarskantoor hetzij via de app hetzij via een separate mail niet de relevante kenmerken op te geven van het

tuinhuis en garage/werkplaats, waarbij de laatste opstal zelfs onvermeld is gelaten. In zoverre slaagt het principaal beroep van klager.

- 4.3 Gelet op de aard van de tuchtrechtelijk laakbaar geachte klachtonderdelen en de Centrale Raad van Toezicht niet is gebleken dat de Taxateur eerder tuchtrechtelijk is veroordeeld, is de straf van berisping passend.
- 4.4 Nu de klacht gegrond is verklaard, blijft de kostenveroordeling bij de Raad van Toezicht in staand. Doordat het incidenteel beroep van de Taxateur slaagt blijft een kostenveroordeling van de procedure bij de Centrale Raad van Toezicht achterwege.
- 4.5 De Centrale Raad van Toezicht zal voorts bepalen dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klager betaalde klachtgeld bij de Raad van Toezicht en het beroepsgeld bij de Centrale Raad van Toezicht heeft terug te betalen.

5. **Beslissing in hoger beroep**

- 5.1 Bekrachtigt onder verbetering van gronden de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 31 mei 2022;
- 5.2 bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen zes weken na heden het door klager betaalde klachtgeld (voor de procedure bij de Raad van Toezicht) en beroepsgeld (voor de procedure bij de Centrale Raad van Toezicht) aan klager moet worden terugbetaald.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, J.L. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 9 mei 2023.