

Zaaknummer: 13-015

Datum: 8 juli 2013

Uitspraak

in de zaak van:

W,
wonende te O
hierna: Klager

tegen

R, handelend onder de naam
H Makelaardij,
gevestigd te S,
beklaagde, hierna: de Taxateur.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van Klager van 29 november 2012;
 - de reactie van de Taxateur van 14 februari 2013;
 - de aanvullende reactie van de Taxateur van 25 februari 2013;
 - de reactie van de heer M, taxateur, van 2 april 2013 naar aanleiding van het verzoek van de SCVM de taxatie te beoordelen.
- 1.2. Na bestudering van vorenstaande stukken heeft het klachtenbureau van de SCVM besloten de klacht ter behandeling door te sturen naar het tuchtcollege. Het tuchtcollege heeft de klacht in behandeling genomen en heeft voorts van partijen ontvangen :
- de aanvulling op de klacht van Klager van 23 april 2013; alsmede
 - de aanvulling op de reactie van de Taxateur van 8 mei 2013.
- 1.3. Op 17 juni 2013 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Klager en de Taxateur zijn in persoon verschenen. Na de behandeling van de zaak heeft de voorzitter aangekondigd dat het tuchtcollege uitspraak zal doen op een termijn van drie weken, te weten maandag 8 juli 2013.

2. De feiten

- 2.1. De Taxateur is met H Makelaardij onder meer gevestigd te S. De Taxateur is lid van VBO Makelaar (sinds 1-3-2006 onder nummer) en is opgenomen in het SCVM register in de kamer Wonen (sinds 24-5-2006 onder nummer).
- 2.2. Het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend als P.C. Hoofstraat 4, 3261 SV Oud-Beijerland, hierna: de Woning, is eigendom van Klager.
- 2.3. De klacht jegens de Taxateur is bij mailbericht van 29 november 2012 ingediend bij de SCVM en betreft de taxatie van de Woning, welke op 27 november 2012 door de Taxateur is opgenomen. De woning is -met als doel "het verkrijgen van (hypothecaire) financiering"- door de Taxateur getaxeed op een marktwaarde van € 320.000. Een en ander blijkt uit het taxatierapport opgesteld door de Taxateur van 28 november 2012, hierna ook te noemen: het Taxatierapport. Voor het Taxatierapport heeft de Taxateur gebruik gemaakt van het model "financiering woonruimte model januari 2011, vastgesteld door CHF, VastgoedPro, NVM, VBO". Gelet op de wens van de betrokken financiële instelling is het rapport NWWI gevalideerd.
- 2.4. Het Taxatierapport omvat de volgende informatie met betrekking tot de Woning:
- H. Omschrijving Object en Omgeving*
- 1. Object*
- b. Nadere omschrijving van het object: Geschakelde twee onder een kapwoning met garage, erf tuin en toebehoren.*

c. Bouwaard, materialen en constructie: Spouwmuur buitenblad uitgevoerd in metselwerk. Houten kozijnen met dubbele beglazing. Betonnen vloeren. Deels bitumineuze dakbedekking en deels pannendakbedekking.

d. Bouwjaar: Circa 1998;

e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen: nieuwe badkamer

f. Indeling: Begane grond: Entree, hal, toilet, meterkast, trapopgang, toegang naar garage waar zich tevens de wasmachine opstelling bevindt, toegang naar woonkamer met aan voorzijde half open keuken met inbouw apparatuur, in woonkamer open haard en inbouwkast en aan achterzijde dubbele deur naar achtertuin.

1^e verdieping: Overloop met trapopgang naar 2^e verdieping, badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel, drie slaapkamers waarvan een met toegang naar balkon.

2^e verdieping: Open zolder met opstelplaats voor CV combiketel.

g. Gebruiksoppervlakten

wonen: 155 m²;

overige inpandige ruimte: 16 m²;

gebouwgebonden buitenruimte: 0 m²;

externe bergruimte: 0 m²

h. Indicatie bruto inhoud: 400 m³.

2.5. In het Taxatierapport, gevalideerd door het NWWI, zijn als referentieobjecten opgenomen:

Calcasa

* Huizingastraat 21, 3261 SK Oud-Beijerland; 2-onder-1-kapwoning, perceelsoppervlakte 263 m², GO Wonen 155 m², inhoud 450 m³, bouwjaar 1998, verkoopprijs € 308.000, verkoopdatum 23-12-2011, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 293.000;

* Annie M.G. Schmidtstraat 3, 3261 ST Oud-Beijerland; 2-onder-1-kapwoning, perceelsoppervlakte 273 m², GO Wonen 140 m², inhoud 410 m³, bouwjaar 1997, verkoopprijs € 300.000, verkoopdatum 29-7-2010, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 289.000;

* Griegstraat 6, 3261 WR Oud-Beijerland; 2-onder-1-kapwoning, perceelsoppervlakte 251 m², GO Wonen 175 m², inhoud 520 m³, bouwjaar 2002, verkoopprijs € 358.000, verkoopdatum 11-3-2011, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 340.000;

Midas

* Mendelssohnstraat 30, 3261 JL Oud-Beijerland; helft van dubbel, perceelsoppervlakte 271 m², GO Wonen 160 m², inhoud 500 m³, bouwjaar >2001, verkoopprijs € 414.000, verkoopdatum 8-11-2011, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 410.843;

* Hovenier 29, 3161 LG Rhoon, helft van dubbel, perceelsoppervlakte 207 m², GO Wonen 150 m², inhoud 375 m³, bouwjaar 1981-1990, verkoopprijs € 252.500, verkoopdatum 16-8-2012, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 253.423;

* Admiraal de Ruyterstraat 163, 3262 XD Oud-Beijerland, helft van dubbel, perceelsoppervlakte 228 m², GO Wonen 130 m², inhoud 430 m³, bouwjaar 1981-1990, verkoopprijs € 315.000, verkoopdatum 2-6-2012, gecorrigeerde laatste verkoopprijs € 326.425;

Kerngegevens getaxeerde woning: geschakelde 2-onder-1-kapwoning, perceel-oppervlakte -, GO Wonen 155 m², inhoud 400 m³, bouwjaar 1998, **marktwaarde** € 320.000,-

Commentaar Taxateur op modelmatig rapport van Calsa

Gezien de geringe afwijkingen geen nadere toelichting

Commentaar Taxateur op modelmatig rapport van Midas

Mendelssohnstraat 30, goede vergelijkbare referentie woning met 103 m² groter perceel en 100 m³ grotere wooninhoud

Hovenier 29, goede vergelijkbare referentiewoning met 38 m² groter perceel en 25 m³ kleinere wooninhoud, gelegen op mindere locatie.

Admiraal de Ruyterstraat 163, goede vergelijkbare referentie woning met 59 m² groter perceel en 30 m³ grotere wooninhoud.

2.6. SCVM heeft na ontvangst van de klacht en bijlagen de heer M, taxateur, verzocht het taxatierapport van de Taxateur inhoudelijk te bestuderen. Naar aanleiding van zijn bevindingen heeft de heer M telefonisch contact gehad met de Taxateur en Klager, met wie hij zijn bevindingen heeft doorgesproken en de mogelijkheden heeft onderzocht voor een minnelijke schikking. Dit laatste bleek niet het geval.

2.7. Voorts heeft de heer M de Taxateur verzocht zijn reactie op de klacht (schriftelijk) aan te leveren aan de SCVM, welke reactie bij schrijven van 14 februari 2013 door de SCVM is ontvangen. Op verzoek van SCVM heeft de Taxateur voorts een aanvulling op zijn reactie gezonden bij zijn schrijven van 25 februari 2013.

2.9. De heer M heeft zijn bevindingen naar aanleiding van het Taxatierapport alsmede de door hem ondernomen acties naar Klager en Taxateur als volgt uiteen gezet in zijn mailbericht van 2 april 2013:

Op 14 december heb ik op verzoek contact gehad met de heer W. Met hem werd overleg gevoerd over de inhoud van het taxatierapport.

De volgende zaken kwamen aan de orde:

- *Geconstateerd werd dat enkele gebruiksoppervlakten niet juist waren ingevuld. De gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte stond op 0 m² terwijl er werd aangegeven dat er een balkon aanwezig was. Bij bespreking met de heer W bleek dat dit een dakterras moest zijn van 9 m². Daarnaast bleek dat de gebruiksoppervlakte externe bergruimte op 0 m² stond aangegeven. De heer W vertelde dat hij wel een schuur in de tuin heeft. Ook deze metrage klopte dus niet.*
- *Geconstateerd werd dat de inhoud op 400 m³ stond aangegeven. Bij de genoemde gebruiksoppervlakten kwam mij dit als niet juist over. Ik heb de heer W dan ook gevraagd om de juiste maten van zijn woning te meten en aan mij door te geven. Deze maten ontving ik een week later (op 23 december 2012). Na mijn berekeningen met de ontvangen maten (na het kerstreces) bleek de inhoud inderdaad onjuist aangegeven. Mijn berekeningen kwamen uit op 566 m³ in plaats van de genoemde 400 m³. De heer W gaf aan dat hij nagenoeg op dezelfde inhoud was gekomen. Hij vertelde de meetinstructie van internet te hebben gehaald en deze te hebben gehanteerd.*

- *Ik heb met de heer W gesproken over de door hem aangevochten referentieobjecten. Ik heb aangegeven, dat als men referentieobjecten aanvraagt met de verkeerde inhoud en oppervlakte, dat men dan ook foutieve referentieobjecten krijgt. Ook trekt men onjuiste conclusies. Overigens ben ik het met klager eens dat referenties uit een andere plaats geen geweldige referenties zijn. De heer W heeft aangegeven dat de beste referentie de woning van de burens is, welke in jan 2012 is verkocht. Deze referentie is niet meegenomen in het taxatierapport.*

Op uw verzoek heb ik half januari contact gehad met de heer R over mijn bevindingen aangaande zijn taxatierapport, vooral aangaande zijn inhoud- en oppervlakteberekeningen.

Ik heb hem geadviseerd om een goede onderbouwing te geven als hem een reactie wordt gevraagd door het SCVM. Dit laatste is inderdaad gebeurd.

De eerste reactie van de heer R is gedateerd 14-02-13. In deze brief laat de heer R merken het niet eens te zijn met de klacht. Hij geeft aan de prijs van de woning van de burens ad € 377.500 per aug 2011 naar november 2012 geïndexeerd € 336.000,-- zou zijn. Naar mijn mening zijn de prijzen wel erg hard omlaag gegaan in één jaar tijd. Er zou dus in een jaar 11 % waardedaling opgetreden zijn.

De modelwaarden geven echter aan dat de prijsdaling circa 4 % is geweest. In het taxatierapport geven de modelwaarden van Midas bovendien een stijging in plaats van een daling aan over de periode 2011 – 2012.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de Taxateur dat de door hem gedane waardebepaling (taxatierapport d.d. 28 november 2012) op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Hij geeft hiertoe de navolgende onderbouwing in zijn e-mail van 29 november 2012:

Een referentiepand in Rhoon (ander dorp aan andere kant van de rivier, 20-30 minuten rijden hier vandaan) als goede referentie aanduiden bevreesd mij. Maar ook in ander type woning uit de jaren 80 in compleet andere wijk van het dorp kan ik niet rijmen als zijnde een goede referentie. De enige gelijkenis is dat het ook een twee-onder-een-kap betreft. De woningen die als goede referentie worden aangeduid variëren in waarde tussen de € 252.500 en € 414.000.

Bovendien vind ik het ontbreken van het in mijn optiek best mogelijke referentiepand (P.C.Hoofstraat nr 2, 3261 SV Oud-Beijerland), zijnde het hoekhuis van de burens, onzorgvuldig. Ik kan u vertellen (maar zult u zelf ook kunnen nagaan) dat deze woning augustus 2011 voor € 377.500 van eigenaar is gewisseld(!)

Tenslotte is mijn woning vorig jaar (september 2011) (door dezelfde taxateur) getaxeerd op een marktwaarde van € 350.000. Ik heb echter inmiddels in voorjaar 2012 een volledig nieuwe badkamer ter waarde van € 25.000 laten plaatsen dat eveneens de nodige waardeverhoging/beperking van de daling zou moeten impliceren in mijn optiek.

Vriendelijk verzoek na te gaan of de waardebepaling naar uw mening op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen is. Naar mijn gevoel is blind gevaren op modeltaxatiewaarden en is er onvoldoende aandacht geweest voor het correct waarderen van mijn woning.

3.2. Bij e-mail van 8 mei 2013 geeft Klager de volgende aanvulling op zijn klacht: *Ik heb de heer R inderdaad telefonisch gesproken zoals hij aangeeft in zijn brief. Ook daar heb ik inderdaad mijn twijfels geuit over de wijze van totstandkoming van de waarde. Waarom de heer R juist dit punt wil benadrukken in zijn reactie en dit verkiest boven een inhoudelijke reactie op de door mij aangedragen punten begrijp ik niet. Een verwijzing naar dit gesprek voegt inhoudelijk niets toe in mijn beleving.*

Grote moeite heb ik met het feit dat de heer R stelt dat hij telefonisch zijn excuses heeft willen aanbieden en de suggestie wekt dat ik hem de ruimte heb ontnomen zijn excuses aan te bieden. Hiervan is nadrukkelijk geen sprake en betreur het dat in deze discussie nu feitelijke (maar helaas niet door het tuchtcollege te verifiëren) onwaarheden worden verkondigd. Op zijn direct eerste vraag in dit telefoongesprek of ik bereid ben mijn klacht in te trekken als ik de taxatiekosten retour krijg, heb ik inderdaad geantwoord hier niet op in te willen gaan. Dit was reden voor de heer R mij een prettige middag te wensen en het telefoongesprek te beëindigen. Van mij heeft de heer R alle ruimte gekregen om in dit gesprek zijn excuses aan te bieden.

Ik zou nog altijd graag excuses willen zien, maar tot op de dag van vandaag heb ik deze nog niet ontvangen, ondanks dat hij inmiddels meermaals heeft toegeven fouten gemaakt te hebben. Blijkbaar is de heer R uitsluitend bereid excuses aan te bieden en betaalde taxatiekosten (als blijk van spijt na constatering van fouten) te retourneren onder de voorwaarde dat een klacht wordt ingetrokken. Het lijkt mij dat er dan geen sprake is van enige oprechte spijt. Zoals eerder vermeld is mede dit gebrek aan oprechte spijt reden voor mij deze zaak niet in de minne te willen schikken.

Bovendien lijkt de heer R te willen suggereren dat mijn onvrede voortkomt omdat ik de waarde te laag zou vinden. Ik denk inderdaad dat mijn woning (nog altijd) te laag is gewaardeerd.

Maar dit is nadrukkelijk niet mijn punt. Wanneer de taxatie op een zorgvuldige wijze had plaatsgevonden zou ik hooguit teleurgesteld zijn. Ik wil benadrukken dat mijn klacht de wijze waarop een waarde wordt bepaald betreft en hoe ik als klant wordt behandeld bij vragen en niet de waarde an sich.

Om het principiële karakter van mijn klacht kracht bij te zetten heb ik besloten mijn claim met betrekking tot de advieskosten in te trekken. Ik wil geenszins de indruk wekken dat er financiële beweegredenen zijn voor mijn klacht. Ik zou het betreuren wanneer een discussie over wel of niet gerechtvaardigd zijn van deze claim de essentie van de vraag of de heer R correct heeft gehandeld zou vertroebelen.

3.3. De Taxateur voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1. De Taxateur is ingeschreven in het SCVM register. SCVM is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Gelet op het Reglement op de Tuchtrecht-

spraak is de klacht, betreffende een ingeschrevene in het SCVM register, ontvanke-
lijk.

4.2. Klager verwijt de Taxateur, samengevat, dat de door hem verrichte taxatie niet op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Het is voor Klager onduidelijk hoe de Taxateur aan een marktwaarde van € 320.000 is gekomen. De argumenten die Klager hiervoor aanvoert zijn: de gehanteerde referentiepanden die in ogen van Klager niet als goede referentiepanden bestempeld kunnen worden; het ontbreken van de buurwoning van Klager (P.C. Hoofdstraat 2 te Oud-Beijerland) als referentiepand, terwijl die buurwoning in augustus 2011 voor een koopsom van € 377.500 van eigenaar is gewisseld en de eerdere taxatie van de Woning in september 2011 door de Taxateur op een marktwaarde van € 350.000, waarna in het voorjaar 2012 in de Woning nog een volledige nieuwe badkamer is geplaatst ter waarde van € 25.000.

4.3. Tevens richt zich het verwijt van Klager op de wijze waarop de Taxateur heeft gereageerd op vragen van Klager naar aanleiding van het door de Taxateur opgemaakte Taxatierapport, alsmede het uitblijven van excuses van de Taxateur.

4.4. Voor de validatie van de taxatie heeft de Taxateur zich tot het NWWI gewend. Een NWWI validatie dwingt tot toepassing van de methode van object vergelijking hetgeen inhoudt dat de transactieprizen die onderdeel uitmaken van de beschikbare marktinformatie, het uitgangspunt vormen van de taxatie. Deze taxatiemethodiek is derhalve gebaseerd op directe vergelijking met één of meerdere vergelijkingsobjecten.

4.5. Op basis van door de Taxateur aan het NWWI aangereikte informatie met betrekking tot het te taxeren object verkrijgt de Taxateur van het NWWI, conform de norm van Stichting Taxatie en Validatie (STenV), minimaal 2 modelwaarden die de Taxateur inzicht kunnen verschaffen in de waarde van het te taxeren object. Hij kan deze aanwenden als hulpmiddel bij zijn onderbouwing van de getaxeerde waarde. De vier op dit moment erkende leveranciers van modelwaarden zijn: Calcasa, Midas, NBWO en Ortec.

4.6. Indien de Taxateur de referentiepanden in de modelwaarden niet bruikbaar acht, heeft de Taxateur de gelegenheid dit middels een onderbouwing aan te geven en vervolgens eigen referentiepanden aan het rapport toevoegen. In het taxatierapport verklaart de Taxateur per referentiepand de afwijking tussen de door hem getaxeerde waarde en de door hem gebruikte referentiepanden.

4.7. Het tuchtcollege merkt op dat een grote mate van zorgvuldigheid door taxateurs dient te worden betracht bij het ingeven van informatie met betrekking tot het te taxeren object ter verkrijging van modelwaarden. Immers als men referentieobjecten aanvraagt met bijvoorbeeld een verkeerde inhoud en oppervlakte levert dit automatisch ook foutieve referentieobjecten op.

4.8. Het tuchtcollege heeft op basis van de verklaring van de deskundige geconstateerd dat de Taxateur onzorgvuldig heeft gehandeld door enkele gebruiksoppervlakten niet juist in te voeren. De gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte stond op 0 m² terwijl er een balkon aanwezig was en de gebruiksoppervlakte ex-

terne bergruimte stond op 0 m² terwijl er een dakterras van 9 m² bleek te zijn. Tevens bleek een opgenomen inhoud van 400 m³ niet correct.

4.9. De taxateur is met de op basis van deze foutieve gegevens verkregen foutieve referentieobjecten aan de slag gegaan, zonder hierop vervolgens de toets van 'al dan niet bruikbaar' los te laten hetgeen te allen tijde dient te geschieden. Immers de verkregen modelwaarden dienen slechts als hulpmiddel. Met de eerder door de Taxateur verrichte taxatie van de Woning in het achterhoofd en een buurwoning die de Taxateur zelf als referentieobject zou kunnen aandragen, had de Taxateur tot de conclusie moeten doen komen dat de verkregen referentieobjecten niet per definitie als geschikt te bestempelen waren. Uit nader onderzoek had de Taxateur kunnen constateren dat de door hem ingevoerde gegevens niet juist konden zijn, hetgeen van invloed was geweest op de verkregen modelwaarden.

4.10. Naar oordeel van het tuchtcollege heeft de Taxateur onvoldoende kritisch gekeken naar de uitkomst van zijn taxatie op basis van de aangeleverde vergelijkingsobjecten. Hij had als controle zijn uitkomst moeten vergelijken met zijn eerdere taxatie van de Woning in september 2011 op een marktwaarde van € 350.000. Door de index van de specifieke regio te gebruiken (NVM regio 51 index Oud Beijerland) zou hij uitgaande van zijn eigen taxatie zijn uitgekomen op een marktwaarde van € 333.525.¹ Rekening houdende met de investering in de nieuwe badkamer zou een waarde van € 340.000 in de rede liggen.

4.11. Een tweede toetsingsmogelijkheid zou zijn gelegen in de recente transactie van de buurwoning. Deze woning is bouwkundig volledig vergelijkbaar, is evenwel een hoekwoning met daardoor iets meer grond. Het gegeven dat die woning een hoekwoning is en iets meer grond heeft, maakt dat object niet ongeschikt als door de Taxateur aan te dragen vergelijkingsobject of voor een controle achteraf. De verschillen kunnen worden verrekend. Naar oordeel van het tuchtcollege had de Taxateur dan moeten zien dat zijn taxatie zich niet goed verdraagt met de gerealiseerde opbrengst van die buurwoning.

4.12. Naar oordeel van het tuchtcollege had de Taxateur deze dubbele virtuele controle moeten uitvoeren nog voordat hij zijn taxatie afgaf en ter validatie aanbood. Hij was dan wellicht ook tot het inzicht gekomen dat de door Midas en Calcasa aangeleverde vergelijkingsobjecten niet werkelijk juist waren en hij had zich dan wellicht gerealiseerd dat dat toe te rekenen is in zijn eigen onzorgvuldigheden in de opmeting van het te taxeren object.

4.13. De Taxateur realiseerde zich pas dat de door hem van de vorige taxatie overgenomen gegevens onjuist waren toen de deskundige M hem in het voortraject van de klachtbehandeling hierop wees.

De Taxateur beaamde dat het Taxatierapport als ondeugdelijk te bestempelen was, maar meldde Klager vervolgens dat er, gezien het Taxatierapport reeds was gevalideerd, niets meer aan te doen was, anders dan een nieuw taxatierapport op te laten stellen als second opinion.

¹ NVM regio 51 index Oud Beijerland, sep 2011: 216,7; dec 2012: 206,5.
€ 350.000 x 206,5 / 216,5 = € 333.525

4.14. De Taxateur heeft nagelaten maar iets te ondernemen naar aanleiding van de constatering dat het door hem opgestelde Taxatierapport ondeugdelijk bleek te zijn. Er is geen contact gezocht met NWWI om aldaar te informeren naar eventuele mogelijkheden het Taxatierapport in te laten trekken. De argumenten daartoe waren zeer valide en het was daardoor niet ondenkbaar dat het NWWI gezien de redelijkheid het Taxatierapport zou ontgrendelen.

4.15. Het tuchtcollege heeft geconstateerd dat de Taxateur de ondeugdelijkheid van zijn taxatie erkent wat betreft het de gebruiksoppervlakten en de buitenruimte en de bruikbaarheid van een deel van de genoemde referentiepanelen. Ter zitting heeft hij verklaard dat de kosten van de declaratie door hem zijn terug betaald.

4.16. Het tuchtcollege concludeert samengevat dat de Taxateur beroepsmatig tekort is geschoten wat betreft zorgvuldigheid bij het doen van de taxatie. De Taxateur kan ook worden verweten dat hij de onjuistheid van zijn rapportage te laat en pas na grote druk heeft onderkend. Hierdoor heeft hij zichzelf de mogelijkheid ontnomen recht te zetten wat verkeerd is gegaan, waardoor hij ook verder nadeel voor zijn opdrachtgever niet heeft voorkomen.

5. De op te leggen maatregel

5.1. De Taxateur heeft een te lage taxatie afgegeven en heeft het nadeel voor Klager dat daardoor kon ontstaan niet weggenomen. Bij de op te leggen maatregel let het tuchtcollege als regel op de ernst van het gemaakte verwijt en de gevolgen die dit met zich mee kan brengen. In dit geval heeft Klager – naar zijn zeggen – schade geleden in de vorm van advieskosten voor het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering, alsmede mogelijke schade in de toekomst als gevolg van het besmet zijn van zijn Woning door het gevalideerde Taxatierapport bij het NWWI.

5.2. Om te voorkomen dat iets soortgelijks zich herhaalt is een maatregel van gewicht geboden en zal het tuchtcollege, naast een berisping, als stok achter de deur ook een voorwaardelijke schorsing van zijn inschrijving in het SCVM register opleggen. Een en ander op de wijze als hieronder verwoord.

6. Opmerking met betrekking tot positie NWWI

6.1. Ter zitting heeft Klager zijn zorg uitgesproken over een mogelijke besmetting van zijn woning in het systeem van NWWI als gevolg van een onjuist gebleken taxatie.

6.2. Het tuchtcollege begrijpt de zorg van Klager. Zoals gebruikelijk bij iedere klacht waarbij NWWI direct of zijdelings is betrokken, zal NWWI ook in dit geval een kopie van deze uitspraak ontvangen. Het tuchtcollege zal NWWI verzoeken alles te doen wat in haar systemen mogelijk is om te registreren dat de eerdere taxatie van de woning onjuist, immers te laag, is gebleken.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:
verklaart de klacht gegrond;

en legt de Taxateur op de voet van het bepaalde in artikel 6.2. van het Reglement de maatregel op van:

- een berisping; en
- een voorwaardelijke schorsing van bevoegdheid uit hoofde van inschrijving in het SCVM register voor een periode van 6 weken ingaande 8 juli 2013, met een proeftijd van 2 jaar;

verstaat dat het Klachtbureau een kopie van deze beslissing zal zenden aan het NWWI met het verzoek deze bij het Taxatierapport te registreren.

bepaalt dat het door Klager betaalde klachtrecht zal worden gerestitueerd.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en mr. A.P. Hoogendoorn op 8 juli 2013 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter