

**Zaaknummer:** 15-032

**Datum:** 10 december 2015

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**X**  
wonende te Voorschoten,  
Klaagster

tegen:

**Y**,  
handelend onder de naam:  
**Z**,  
gevestigd te **K**.  
Beklaagde, hierna ook: de Taxateur

## **1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure**

1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:

- de klacht met bijlagen van 9 juli 2015;
- de reactie van Beklaagde van 14 september 2015;
- de aanvulling op de klacht van 5 oktober 2015;
- de reactie van Beklaagde van 8 oktober 2015; en
- de reactie van Beklaagde van 12 oktober 2015;

1.2. Op 12 november 2015 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen:

- Klager in persoon; en
- Beklaagde in persoon vergezeld van *R*.

1.3. De voorzitter heeft ter zitting aangekondigd uitspraak te doen op een termijn van drie weken na de zitting. De uitspraak is nader bepaald op 10 december 2015.

## **2. De feiten**

2.1. De Taxateur is makelaar/taxateur te Katwijk. De Taxateur is VBO lid (sinds 7 september 2012 onder nummer xxxx) en is ingeschreven in het register van SCVM in de Kamer Wonen (sinds 2 oktober 2012 onder nummer xxxx).

2.2. De klacht betreft de door Beklaagde opgestelde taxatierapporten van 10 september 2014 respectievelijk 25 juni 2015, aangaande het object *W. te V.*, hierna: de woning. De woning is eigendom van Klaagster.

2.3. De woning is in opdracht van Klaagster door de Taxateur getaxeerd met als doel "Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering". De Taxateur heeft de Woning getaxeerd op een marktwaarde van € 650.000. Een en ander blijkt uit het taxatierapport van 10 september 2014, opgesteld door de Taxateur, hierna ook te noemen: het Taxatierapport.

Voor het Taxatierapport heeft de Taxateur gebruik gemaakt van het model "financiering woonruimte model januari 2013, vastgesteld door CHF, VastgoedPro, NVM, VBO". Het Taxatierapport is door het Nederlands Woning Waarde Instituut (het NWWI) gevalideerd.

2.4. De waardering is door de Taxateur mede gebaseerd op objectvergelijking. In het Taxatierapport is het modelmatige rapport Calcasa geraadpleegd met de navolgende referentieobjecten:

Referentieobjecten								
Object	Woning- ning- waarde	Per- ceels- opp.	GO Wo- nen	In- houd	Bouw - jaar	Verkoop- prijs	Ver- koop- datum	Gecorrig. Laatste Verkoop prijs
<b>Calcasa</b>								
Wilgenlaan 3 2251 AI VOORSCHO- TEN	Vrij- staande woning	2.008 m2	225 m2	710 m3	1980	€ 1.100.000,-	5-11- 2010	€ 982.000,-
Wilgenlaan 18 2251 AI VOORSCHO- TEN	Vrij- staande woning	1.355 m2	105 m2	350 m3	1969	€ 385.000,-	10-3- 2014	€ 385.000,-
Ter Lips 129 2251 AI VOORSCHO- TEN	Vrij- staande woning	447 m2	250 m2	710 m3	2004	€ 800.000,-	2-5- 2012	€ 818.000,-
<b>Kerngege- vens Getaxeerde object</b>	Vrij- staande woning	1507 m2	239 m2	716 m3	1932	<b>Marktwaarde</b>		€ 650.000,-

**Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Calcasa**

*Wilgenlaan 3, 2251AL VOORSCHOTEN; Goede referentie, echter heeft deze woning een groter perceel (501m2), minder GO wonen (14m2) en inhoud (6m3). Tevens heeft deze woning een beter onderhoudsniveau.*

*Wilgenlaan 18, 2251AM VOORSCHOTEN; Goede referentie, echter heeft deze woning minder perceel (152m2), minder GO wonen (134m2) en inhoud (366m3). Onderhoud van deze woning was dus zeer slecht.*

*Ter Lips 129, 2251DN VOORSCHOTEN; Gezien het bouwjaar is deze woning niet als referentie in deze taxatie te gebruiken.*

2.5. Voorts zijn door de Taxateur aangereikt de navolgende referentieobjecten:

**Q. DOOR DE TAXATEUR AANGEREIKTE REFERENTIEOBJECTEN  
REFERENTIEOBJECT 1**

Adres:	Wilgenlaan 10, 2251 AM Voorschoten
Objecttype:	vrijstaande woning
Perceelsoppervlakte:	610 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen:	180 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	610 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1935
Verkoopprijs:	€ 670.000
Verkoopdatum:	1 september 2010
Bron gegevens:	Archief
Geef aan in hoeverre het referentieband te vergelijken is met de getaxeerde woning:	Goede referentie, echter heeft deze woning een kleiner perceel (1852m2), minder GO wonen (59m2) en

---

*Inhoud (106m<sup>3</sup>). Gecorrigeerde laatste Verkoopprijs per 01-09-2014: ca. € 589.600*

**REFERENTIEOBJECT 2**

*Adres: schoten  
Objecttype:  
Perceelsoppervlakte:  
Gebruiksoppervlakte wonen:  
Inhoud woning:  
Bouwjaar:  
Verkoopprijs:  
Verkoopdatum:  
Bron gegevens:  
Geef aan in hoeverre het referentieband te deze vergelijken is met de getaxeerde woning:*

*Papelaan 59, 2252 EE Voor-  
vrijstaande woning  
1028 m<sup>2</sup>  
420 m<sup>2</sup>  
1000 m<sup>3</sup>  
1913  
€ 625.000  
2 augustus 2011  
Archief  
Goede referentie, echter heeft woning een kleiner perceel (1462m<sup>2</sup>), maar meer GO wonen (181m<sup>2</sup>) en inhoud (284m<sup>3</sup>). Deze woning was bij verkoop gedateerd en diende gemoderniseerd te worden. Ligging van deze woning is in een woonwijk. Gecorrigeerde laatste Verkoopprijs per 01-09-2014: ca. € 562.500*

**REFERENTIEOBJECT 3**

*Adres: Voorschoten  
Objecttype:  
Perceelsoppervlakte:  
Gebruiksoppervlakte wonen:  
Inhoud woning:  
Bouwjaar:  
Verkoopprijs:  
Verkoopdatum:  
Bron gegevens:  
Geef aan in hoeverre het referentieband te deze vergelijken is met de getaxeerde woning:*

*Veurseweg 173, 2251 AC  
vrijstaande woning  
1223 m<sup>2</sup>  
179 m<sup>2</sup>  
593 m<sup>3</sup>  
1926  
€ 550.000  
4 september 2013  
Archief  
Goede referentie, echter heeft woning een kleiner perceel (1239m<sup>2</sup>), minder GO wonen (60m<sup>2</sup>) en inhoud (123m<sup>3</sup>). Deze woning was bij verkoop gedateerd en diende gemoderniseerd te worden. Ligging van deze woning is aan een doorgaande weg.*

---

**REFERENTIEOBJECT 4**

<i>Adres:</i>	<i>Leidseweg 257, 2253 JA Voor-</i> <i>schoten</i>
<i>Objecttype:</i>	<i>vrijstaande woning</i>
<i>Perceelsoppervlakte:</i>	<i>489 m<sup>2</sup></i>
<i>Gebruiksoppervlakte wonen:</i>	<i>135 m<sup>2</sup></i>
<i>Inhoud woning:</i>	<i>570 m<sup>3</sup></i>
<i>Bouwjaar:</i>	<i>1932</i>
<i>Verkoopprijs:</i>	<i>€ 405.000,-</i>
<i>Verkoopdatum:</i>	<i>1 oktober 2013</i>
<i>Bron gegevens:</i>	<i>Archief</i>
<i>Geef aan in hoeverre het referentiepand te deze vergelijken is met de getaxeerde woning:</i>	<i>Goede referentie, echter heeft deze woning minder perceel (1018m<sup>2</sup>), GO wonen (104m<sup>2</sup>) en inhoud (146m<sup>3</sup>). En is aan een doorgaande weg gelegen.</i>

2.6. Het Taxatierapport van 10 september 2014 is op verzoek van Klaagster door de Taxateur herzien. Dit heeft geresulteerd in een herzien -niet gevalideerd- taxatierapport van 25 juni 2015, hierna ook te noemen: het herziene Taxatierapport. Voor dit Taxatierapport heeft de Taxateur tevens gebruik gemaakt van het model "financiering woonruimte model januari 2013.

Het taxatierapport is opgesteld: *Voor eigen administratie opdrachtgeefster.*

De Taxateur heeft de waarde van de woning vastgesteld/gehandhaafd op € 650.000.

De Taxateur heeft in het herziene Taxatierapport een aantal wijzigingen doorgevoerd, ten aanzien waarvan de Taxateur de navolgende toelichting geeft:

**N. NADERE MEDEDELINGEN**

*Dit taxatie rapport is op verzoek van opdrachtgever opgesteld. Het eerder opgestelde NWWI taxatie rapport van 10 september 2010 bevatte 2 foutieve meldingen. Name-lijk de erfdienstbaarheid, zie G.2.a. En de benaming van het materiaal dat gebruikt is als dakbedekking en voor het balkon/terras, zie H.1.b. Op dit eerder uitgebrachte rapport is het doel waarvoor het rapport opgesteld is wel bereikt. Voor eigen admi-nistratie van de opdrachtgever heeft de taxateur, op het verzoek van de opdracht-geefster, dit rapport met de 2 aanpassingen alsnog opgesteld.*

2.7. De eerste wijziging betreft een erfdienstbaarheid.

In het Taxatierapport van 10 september 2014 stond vermeld dat er geen sprake was van erfdienstbaarheden.

In het herziene Taxatierapport van 25 juni 2015 is dit als volgt aangepast:

**G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN**

*(enzovoorts).*

*Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten en beperkingen:*

---

*Ja, de erfdiensbaarheid van het uitzicht. Het document waar deze servituut in is vastgelegd is in het bezit van notaris Delahaije te Voorschoten.*

2.8. De tweede wijziging betreft de benaming van gebruikte materialen als dakbedekking en voor het balkon/terras.

In het taxatierapport van 10 september 2014 stond vermeld:

**H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING**

*(enzovoorts).*

*b. Toegepaste constructie, materialen en installaties:*

*Traditionele bouw, van steen gebouwd, voornamelijk houten vloeren, goede materialen, plat dak bitume gedekt. (enzovoorts).*

*e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen: De volgende aanzienlijke wijzigingen zijn de afgelopen jaren uitgevoerd: Dak van de woning vernieuwd en geïsoleerd (2013), tevens is het balkon opnieuw voorzien van mastiek en rubber tegels (2013), complete CV-installatie aangelegd (2010), en het riool is vervangen voor een PVC drukriool (2000).*

*(enzovoorts).*

In het herziene Taxatierapport van 25 juni 2015 is dit als volgt aangepast:

**H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING**

*(enzovoorts).*

*b. Toegepaste constructie, materialen en installaties:*

*Traditionele bouw, van steen gebouwd, voornamelijk houten vloeren, goede materialen, plat dak met EPDM gedekt tevens is het achtergelegen balkon/terras met EPDM gedekt. (enzovoorts).*

*e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen: De volgende aanzienlijke wijzigingen zijn de afgelopen jaren uitgevoerd: Dak van de woning vernieuwd en geïsoleerd (2013), tevens is het balkon opnieuw voorzien van EPDM tegels (2013)*

*(enzovoorts).*

2.9. Voorts zijn tevens de navolgende wijzigingen in het herziene Taxatierapport te constateren:

**E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID**

**1. Voorwaarden**

*Op deze taxatie zijn van toepassing: Geen*

**L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL**

*(enzovoorts).*

**3. Geraadpleegde modelmatige rapporten**

*Aantal geraadpleegde rapporten: 0*

*De modelmatige rapporten vormen geen onderdeel van een niet gevalideerd rapport.*

*(enzovoorts).*

---

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

3.1. Klaagster verwijt de Taxateur het niet opnemen in het Taxatierapport en het herziene Taxatierapport van een aantal factoren, waardoor naar mening van Klaagster het Taxatierapport niet naar waarheid is opgesteld en waardeloos is:

- De erfdienstbaarheid;
- de benaming van gebruikte materialen als dakbedekking en voor het balkon/terras;
- de roestende stalen binten die zich boven alle kozijnen bevinden, waardoor er scheuren in de muren komen;
- de gemeentelijke ophaalplaats van kadavers van dieren op het pleintje grenzend aan de tuin die vooral in de zomer voor een pregnante lijkengeur zorgt;
- de aanwezigheid van een bedrijf bij de burens "Randstad Flower Promotion" met af en aan rijdende bestelbusjes.

3.2. Voorts verwijt Klaagster de Taxateur onzorgvuldigheid aangezien:

- de Taxateur Klaagster pas ruim anderhalve maand na de taxatie op verzoek van Klaagster het Taxatierapport digitaal toestuurde; de papieren versie volgde pas op 25 juni 2015;
- de Taxateur pas 6 maanden na de taxatie voor het eerst Klaagster verzocht tot (onmiddellijke) betaling van een nog niet eerder verzonden nota over te gaan;
- de Taxateur te laat actie heeft ondernomen om aanpassingen in het Taxatierapport door te voeren, waardoor het herziene Taxatierapport niet meer gevalideerd kon worden;
- haar mails vol staan met slordige taalfouten;
- Klaagster ondanks alles de volledige nota van € 395 heeft moeten betalen.

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

### **4. De beoordeling**

#### ***Ontvankelijkheid***

4.1. De Taxateur is lid van VBO Makelaar. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. De klacht is daarom ontvankelijk.

#### ***Verdere beoordeling van de klacht***

4.2. Kort gezegd komt de klacht er op neer dat volgens Klaagster beide taxatierapporten "waardeloos" zijn op de onder 3.1. genoemde punten. Onder 3.2 formuleert Klaagster verwijten die niet inhoudelijk de taxatierapporten betreffen doch meer de algemene gang van zaken en de bejegening, die voor Klaagster aanleiding zijn de werkwijze van de taxateur onzorgvuldig te noemen.

4.3. Hierna zal het tuchtcollege concluderen dat de verwijten die Klaagster de taxateur maakt, grotendeels geen hout snijden. Wel is dit klachtdossier voor het tuchtcollege aanleiding voor een ambtshalve beoordeling van het professioneel func-

---

tioneren van de taxateur. Het tuchtcollege zal oordelen dat de taxateur op meerdere punten tekort is geschoten.

*Het (eerste) taxatierapport*

4.4. In het (eerste) taxatierapport is geen erfdiensbaarheid van uitzicht genoemd. De Taxateur heeft dienaangaande gesteld dat haar met betrekking tot een dergelijke erfdiensbaarheid niets is gemeld door opdrachtgeefster en dat haar bij het gewone onderzoek – met de voor een taxatie gebruikelijke diepgang - naar eventuele erfdiensbaarheden niet van een zodanige erfdiensbaarheid is gebleken. Naar het oordeel van het tuchtcollege is dit onderdeel van de klacht dan ook niet gegrond.

4.5. In het (eerste) Taxatierapport is vermeld dat het platte dak met bitumen is gedekt. Wat betreft het balkon is gemeld dat dat opnieuw is voorzien van mastiek en rubber tegels. Volgens Klaagster zijn beide vermeldingen onjuist omdat zowel het platte dak als het balkon van EPDM bedekking zouden zijn voorzien.

4.6. Het tuchtcollege zal in het midden laten of het getaxeerde voorzien is van EPDM dan wel een ander product. Een taxatierapport is niet bedoeld als een bouwkundig rapport. Niet is gesteld noch is gebleken dat de Taxateur door een mogelijk onjuiste inschatting van het dakbedekkingsmateriaal tot een onjuist waarde oordeel is gekomen. Dit onderdeel van de klacht is niet gegrond.

4.7. Van roestende binten boven de kozijnen heeft Klaagster pas in de loop van de procedure melding gemaakt. De Taxateur heeft gesteld deze roestvorming niet te hebben waargenomen. Het tuchtcollege heeft aan de hand van de in geding gebrachte kleurenfoto's van het getaxeerde object evenmin roestvorming kunnen vaststellen. Bij die stand van zaken dient er van uit te worden gegaan dat er geen sprake is van waardebeïnvloedende roestvorming, zodat het Taxatierapport in dit opzicht niet onjuist is. Dit onderdeel van de klacht is niet gegrond.

4.8. De aanwezigheid van een kadaverput en het af en aan rijden van busjes bij het bedrijf van de burens is door Klaagster niet gemeld bij de Taxateur voorafgaande aan de taxatie. De Taxateur stelt bij de opname geen ongebruikelijke inbreuk op woongenot te hebben waargenomen. Van waardebeïnvloedende omstandigheden die de taxateur had moeten melden is ook het tuchtcollege niet gebleken. Deze onderdelen van de klacht zijn niet gegrond.

*Het herziene Taxatierapport*

4.9. In het herziene Taxatierapport heeft de Taxateur een opmerking geplaatst omtrent een erfdiensbaarheid van uitzicht. Het tuchtcollege begrijpt dat Klaagster daar tevreden mee is.

4.10. Het tuchtcollege herkent hierin dan ook geen klacht. De opmerking met betrekking tot de erfdiensbaarheid leidt bij het tuchtcollege echter wel tot een ambts-halve beoordeling. Deze volgt hierna.



---

4.11. In het herziene Taxatierapport is het gebruik van EPDM als dakbedekkingsmateriaal vermeld. Klaagster formuleert met betrekking tot dit punt dan ook geen klacht.

4.12. Klaagster handhaaft de bezwaren met betrekking tot roestende binten, de kadaverput en de af en aan rijdende bestelbusjes van het bedrijf van de bureu. Het tuchtcollege verwijst naar de beoordeling van deze bezwaren onder 4.7 en 4.8.

*Onzorgvuldig handelen van de Taxateur*

4.13. Dat de Taxateur Klaagster pas ruim anderhalve maand na de taxatie op verzoek van Klaagster het Taxatierapport digitaal toestuurde en de papieren versie pas op 25 juni 2015, is door klaagster niet toegelicht. Het tuchtcollege begrijpt dat het Taxatierapport bestemd was voor een financiering en dat het daarom een NWWI gevalideerd rapport moest zijn. De financiering is verstrekt. Dat brengt mee dat het taxatierapport in elk geval de financierer tijdig heeft bereikt, in digitale vorm. Uiteraard dient ook de opdrachtgever tot een taxatie het rapport ter beschikking te krijgen. Een termijn van anderhalve maand of negen maanden voor de digitale respectievelijk de papieren versie is naar het oordeel van het tuchtcollege te lang. Of dat in dit geval ook de beroepsaansprakelijkheid raakt kan het tuchtcollege niet beoordelen zonder volledig inzicht in de feiten. Een onzorgvuldig handelen of geschil daarover is immers zonder nader door klaagster aangevoerde feiten niet van zo groot gewicht dat het zonder meer kan worden aangemerkt als een beroepsfout die tuchtrechtelijk relevant is. Nu dat inzicht in de feiten ontbreekt aangezien deze niet door klaagster zijn aangevoerd, onthoudt het tuchtcollege zich van een oordeel.

4.14. De Taxateur heeft erkend dat zij pas geruime tijd na de taxatie de kosten bij Klaagster in rekening heeft gebracht. Naar het oordeel van het tuchtcollege is de Taxateur daarvan een verwijt te maken. Aannemelijk is dat door het gedraal van de Taxateur de rekening niet bij Klaagster is neergelegd op het moment waarop zij de gelden ter beschikking kreeg (als regel het moment van het passeren van de hypotheekakte). Dit brengt mee dat de klacht gerond is. Het tuchtcollege heeft voorschans onvoldoende aanwijzing dat dit ook moet worden aangemerkt als een beroepsfout die tuchtrechtelijk relevant is.

4.15. Het tuchtcollege gaat ervan uit dat de Taxateur pas laat actie heeft ondernomen om aanpassingen in het Taxatierapport door te voeren en dat daardoor het herziene Taxatierapport niet meer gevalideerd kon worden. In de ambtshalve beoordeling hieronder zal het tuchtcollege evenwel oordelen dat de Taxateur de wijzigingen als door Klaagster verzocht in het geheel niet had mogen doorvoeren. Het gegeven dat de Taxateur een haar verboden handeling pas laat en na aandringen van Klaagster heeft uitgevoerd levert overigens geen zelfstandig tuchtrechtelijk verwijt op.

4.16. Klaagster maakt terecht opmerkingen over de grote hoeveelheid spelling- en taalfouten in correspondentie en ook in taxatierapporten. Het tuchtcollege komt daarop terug bij de ambtshalve beoordeling hieronder.

---

4.17. Het voorgaande brengt mee dat het (eerste) Taxatierapport geenszins waardevol is. Hoewel het tuchtcollege bij de ambtshalve beoordeling hieronder zwaarwegende opmerkingen zal maken bij de professionele kwaliteit van het Taxatierapport, doet dat er niet aan af dat het tuchtcollege geen aanleiding heeft de waardebeoordeling die uit het Taxatierapport blijkt in twijfel te trekken. Klaagster geeft zelf aan dat het beoogde doel van de taxatie, het verkrijgen van financiering, met het rapport is bereikt. In zoverre is de Taxateur dan ook niet tekortgeschoten in de uitvoering van haar taxatieopdracht. Zij heeft dan ook terecht haar opdrachtgeefster aangesproken tot betaling.

#### *Beoordeling ambtshalve*

4.18. Voorgaande overwegingen van het tuchtcollege met betrekking tot de klachten zoals Klaagster heeft geformuleerd, doen er niet aan af dat het Tuchtcollege ook ambtshalve bemerkingen heeft bij het professioneel functioneren van klaagster.

4.19. Bij de uitvoering van een taxatieopdracht mag van een redelijk handelend en bekwaam taxateur worden verwacht dat deze met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de waarde vaststelt van het te taxeren object. Bij de totstandkoming van een taxatie dient door de taxateur rekening te worden gehouden met een scala aan (wegings-) factoren en informatiebronnen. Door gedegen onderzoek dient de taxateur zich de feitelijke situatie van het object per peildatum eigen te maken, om uiteindelijk een waarheidsgetrouw beeld van de marktwaarde van het getaxeerde object te kunnen geven met een goede onderbouwing. Dat is de kerntaak van een taxateur.

4.20. In het Taxatierapport is de waardebeoordeling gebaseerd op objectvergelijking. Het tuchtcollege heeft in het taxatierapport van 10 september 2014 bij vermelding van de referentieobjecten onder Q een aantal onjuistheden geconstateerd. Ten aanzien van referentieobjecten 1, 2 en 3 staat vermeld dat het een goede referentie betreft, doch dat de referentiewoning een kleiner perceel heeft (te weten: 1852 m<sup>2</sup>, 1462 m<sup>2</sup> en respectievelijk 1239 m<sup>2</sup>). Deze opgave is niet correct, er is sprake van substantiële afwijkingen. Voorts is er een aanwijzing, die de Taxateur bekend had kunnen zijn namelijk dat referentieobject 2 als 'slooppand', feitelijk als bouwgrond voor drie woningen, kan worden aangemerkt. Het tuchtcollege acht dit pand niet geschikt als referentiepand.

4.21. Voorts heeft de Taxateur bij 'Bron gegevens' bij vermelding van de referentiepanden slechts aangegeven dat de informatie afkomstig is uit *Archief*. De Taxateur wordt echter geacht middels de referentiepanden een duidelijke onderbouwing te geven en zij dient derhalve aan te geven uit welk archief de informatie afkomstig is. Dit is bij alle referentieobjecten nagelaten. Mocht naar mening van de Taxateur geen geschikte referentieobjecten voor handen zijn ter onderbouwing van de waardering van een object, is het aan de Taxateur dit in het Taxatierapport op te nemen.

4.22. Het Taxatierapport van 10 september 2014 betreft een gevalideerd rapport. Valideren betekent dat wordt gecontroleerd of de taxateur én zijn taxatierapporten voldoen aan de daarvoor opgestelde strenge kwaliteitseisen. Het tuchtcollege benadrukt dat ook ten aanzien van gevalideerde taxatierapporten het de Taxateur zelf is die volledig verantwoordelijk blijft voor (de kwaliteit van) het taxatierapport. De on-

---

juistheden in het Taxatierapport kunnen de Taxateur dan ook worden aangerekend. De omstandigheid dat ook het NWWI de hierboven door het tuchtcollege gesignaleerde onjuistheden over het hoofd heeft gezien doet daar niet aan af.

4.23. Wat betreft het herziene Taxatierapport heeft het tuchtcollege eveneens ernstige bedenkingen. In de eerste plaats heeft de Taxateur in het herziene rapport de hierboven onder 4.20 en 4.21 genoemde fouten herhaald.

4.24. Daarnaast roept het herziene Taxatierapport de vraag op wat de betekenis daarvan is. Het is feitelijk de taxatie van hetzelfde object met dezelfde opname datum. Weliswaar is de uitkomst van beide rapporten gelijk maar er zijn wezenlijke verschillen met betrekking tot het doel van de taxatie, de validatie en de hierna te bespreken vermelding van een erfdienstbaarheid van uitzicht. Dit roept de vraag op welk rapport het juiste is. In de ogen van Klaagster en de Taxateur is dat wellicht het herziene Taxatierapport, maar als dat zo is, dan impliceert dat de onjuistheid van het (eerste) Taxatierapport. Dat betekent dus ook dat een onjuist rapport ter validatie is aangeboden en na validatie ook aan de financieringsinstelling is voorgelegd. Deze gang van zaken is onaanvaardbaar. De Taxateur had in deze niet haar oren naar de opdrachtgeefster moeten laten hangen. Het tuchtcollege maakt haar hiervan een ernstig verwijt.

4.25. De Taxateur is met name naar de pijpen van opdrachtgeefster gaan dansen op het punt van de erfdienstbaarheid van uitzicht. Zoals hierboven overwogen was er op dit punt weinig aan te merken op het eerste Taxatierapport. In het herziene Taxatierapport heeft de Taxateur op aanwijzing van Klaagster opgenomen dat er een erfdienstbaarheid van uitzicht zou zijn en dat dat blijkt uit een document in het bezit van notaris Delahaije te Voorschoten.

4.26. Een goed taxateur behoort te weten dat als regel erfdienstbaarheden niet blijken uit een niet nader omschreven document dat mogelijk zou berusten bij een notaris, maar dat als regel hier een kadastrale recherche geboden is. Uit dat onderzoek zou de vestiging van een erfdienstbaarheid kunnen blijken. Nader onderzoek is vaak geboden omtrent het voortbestaan van een eens gevestigde erfdienstbaarheid.

4.27. In dit dossier blijkt niet dat de Taxateur enig onderzoek heeft gedaan naar het bestaan van de erfdienstbaarheid. Zij heeft zelfs niet bij voornoemde notaris geïnformeerd. Dat zij aldus klakkeloos op aanwijzing van haar opdrachtgeefster het bestaan van een erfdienstbaarheid heeft vermeld is haar ernstig aan te rekenen.

4.28. Ook het tuchtcollege constateert ambtshalve dat spelling en taalgebruik bij de taxateur ver onder de maat zijn. Dit schaadt haar aanzien als professional maar dit heeft ook een terugslag op het aanzien van haar beroepsgroep als geheel. Ter zitting heeft de Taxateur aangegeven bekend te zijn met haar problemen met de taal en toegelicht dat dat gevolg zou zijn van een ernstige vorm van dyslexie. Het tuchtcollege begrijpt graag dat dat de achtergrond van haar probleem is, maar dat neemt niet weg dat de taxateur daar toch iets aan zou moeten doen. Als het niet is door aanvullende opleiding dan zou zij toch in haar werkomgeving de afspraak moeten maken dat al haar uitgaande teksten, ook zakelijke e-mail, kritisch worden meegelezen.

4.29. Samengevat brengt dit alles het tuchtcollege tot het oordeel dat de klachten voor een deel geen hout snijden, voor een ander deel van onvoldoende gewicht zijn voor een tuchtrechtelijke procedure. Ambtshalve constateert het tuchtcollege wel een professioneel disfunctioneren. Het disfunctioneren is van dien aard dat een tuchtrechtelijke maatregel niet achterwege kan blijven. Deze op te leggen maatregel wordt in het navolgende besproken en toegelicht.

## **5. De op te leggen maatregel**

5.1. De ambtshalve klacht zal gegrond worden verklaard. De Taxateur heeft een rapport gepresenteerd dat met name qua taxatiemethodiek en de toepassing daarvan tekort schiet. In het voordeel van de Taxateur laat het tuchtcollege meewegen dat van een onjuiste waardebeoordeling als zodanig niet is gebleken en dat het Taxatierapport in zoverre aan zijn doel heeft beantwoord.

5.2. De Taxateur heeft vervolgens een tweede rapport geproduceerd. Daargelaten dat zij dat herziene Taxatierapport niet had mogen maken, bevat dat rapport dezelfde methodische fouten. Daarenboven bevat het rapport mededelingen over een erfdiensbaarheid die niet verantwoord zijn.

5.3. In het algemeen komt naar voren een slordige en onzorgvuldige werkwijze. Dit wordt bevestigd door de klacht over het taalgebruik en de vaststellingen van het tuchtcollege dienaangaande.

5.4. Al deze problematiek is ter zitting met de Taxateur besproken. Het tuchtcollege acht het zorgelijk dat zij de problematiek bagatelliseert. Het tuchtcollege bespeurt bij de Taxateur niet de houding zich te willen verbeteren. Het is mede hierom dat het tuchtcollege niet wil volstaan met een enkele berisping en waarschuwing doch de waarschuwing wil onderstrepen door als stok achter de deur de voorwaardelijk maatregel van een tijdelijke schorsing op te leggen, een en ander op de wijze als hieronder verwoord.

5.5. Deze beslissing zal ter kennis van de besturen van VBO, SCVM en NWWI worden gebracht

5.6. Nu de ambtshalve klacht gerond zal worden verklaard, zal Beklaagde worden veroordeeld tot betaling van een bijdrage in de kosten van deze tuchtrechtelijke procedure.

5.7. Het door Klaagster betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

## **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

---

verklaart de klacht van Klaagster ongegrond;

verklaart de ambtshalve klacht gegrond;

bepaalt dat met toepassing van artikel 6.2 van het Reglement de navolgende maatregelen zullen worden opgelegd:

een berisping en een waarschuwing, alsmede

de schorsing als lid VBO voor een periode van 3 maanden;

verstaat dat deze schorsing voorwaardelijk wordt opgelegd, des dat deze niet ten uitvoer zal worden gelegd indien Beklaagde gedurende de proeftijd, welke wordt bepaald op twee jaren, niet opnieuw een gegronde klacht tegen zich krijgt;

bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht gedeeltelijk voor rekening van Beklaagde komen. Deze bijdrage wordt begroot op € 1.800, te vermeerderen met BTW. De penningmeester van VBO Makelaar wordt belast met de facturering en inning van dit bedrag. Betaling door Beklaagde dient te geschieden uiterlijk 1 februari 2016;

verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. P. Kole en mr. A.P. Hoogendoorn en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

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