

**Zaaknummer:** 15-033  
**Datum:** 10 februari 2016

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**X**  
wonende te O.,  
Klager

tegen:

**Y**  
handelend onder de naam:  
R,  
gevestigd te L.,  
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 1 oktober 2015;
- de reactie van Beklaagde van 5 november 2015;
- de aanvulling op de klacht van 24 december 2015; en
- de aanvulling op de reactie van Beklaagde van 20 januari 2016;

1.2. Op 24 december 2015 heeft de voorzitter van het tuchtcollege partijen laten berichten dat naar zijn mening deze klachtzaak geschikt is voor de schriftelijke afdoening als voorzien in artikel 5.6 van het tuchtreglement. Daarop is geen afwijzing ontvangen. Op 7 januari 2016 heeft de voorzitter vervolgens laten bevestigen dat de zaak schriftelijk zal worden afgedaan. Na ontvangst van de nadere reactie van Beklaagde van 20 januari 2016 is het onderzoek gesloten en is het tuchtcollege zich gaan beraden. De uitspraak is bepaald op 10 februari 2016.

## **2. De feiten**

2.1. De Taxateur is makelaar/taxateur te L. De Taxateur is VBO lid (sinds xxxxx onder nummer xxxxx) en is ingeschreven in het register van SCVM in de Kamer Wonen (sinds xxxxx onder nummer xxxxx).

2.2. De klacht betreft het handelen van Beklaagde in verband met de door Klager gegeven taxatieopdracht. De Taxateur heeft ter uitvoering van die opdracht het taxatierapport van xxxxx, betreffende het object J.straat 24 te O. (hierna: de woning) opgesteld.

2.3. Klager is sinds xxxxx huurder van de woning en is geïnteresseerd in de woning om deze aan te kopen.

2.4. De woning is in dit kader in opdracht van Klager door de Taxateur getaxeerd met als doel "Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering". De Taxateur heeft de Woning getaxeerd op een marktwaarde van € 675.000. Een en ander blijkt uit het taxatierapport van xxxxx, opgesteld door de Taxateur, hierna ook te noemen: het Taxatierapport. De waardering is door de Taxateur mede gebaseerd op objectvergelijking.

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 iValidatie B.V. gevalideerd.

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

3.1. Klager verwijt de Taxateur dat deze, nadat hij het taxatierapport heeft opgesteld en bekend was met het voornemen van Klager de woning te willen aankopen, contact zou hebben gehad met de eigenaar van de woning. Vervolgens zou de eige-

---

naar aan Klager kenbaar hebben gemaakt de woning niet langer aan hem te willen verkopen. De klacht is verwoord met het volgende:

*Op xxxxx is de woning getaxeerd door Y van R te L. Tijdens de taxatie vertelde Y vol trots dat hij als verkopende makelaar het vrijwel identieke en goed vergelijkbare huis J.straat 22 kort geleden verkocht had voor een bedrag van EUR 718k. Er waren voor deze woning 3 potentiële kopers en hij gaf aan dat er bij de 2 afgevallen kopers nog interesse was om J.straat 24 te kopen. Later in de middag van xxxxx belde Y mij op met de mededeling dat hij J.straat 24 getaxeerd had op EUR 675k, maar dat hij het huis als verkopende makelaar makkelijk voor meer zou kunnen verkopen (...). Hierbij herhaalde hij dat hij nog wel een geïnteresseerde koper kende. Hierbij vroeg hij mij wie er als verkopende makelaar bij deze transactie betrokken is.*

*Nu lees ik in het taxatierapport (J1) dat ik op xxxxx vandaag ontving dat "de taxateur de eigenaren dhr. (K.K.) en Mevr. (A.vL.) heeft geraadpleegd". Zie het bijgevoegde taxatie rapport onder "J1". Kort na deze raadpleging ontving ik een mail van de eigenaar dhr. (K.K.) waarin hij aangeeft de woning niet langer aan ons te willen verkopen.*

*U begrijpt dat ik serieus bezwaar maak tegen deze gang van zaken. Voor mij is het onacceptabel dan een door mij betaalde taxateur zijn eigen commercieel belang als makelaar laat prevaleren boven zijn werk als taxateur. Ik heb op internet de Be- roeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar nagekeken en het zal u duidelijk zijn dat op meerdere punten bovengenoemde gang van zaken lijnrecht ingaat tegen de gedragscode.*

*Inmiddels heb ik Y gesproken en hij ontkent nu in alle toonaarden dat hij in contact is geweest met de verkopende partij. Dit terwijl in het eerder opgeleverde rapport juist expliciet stond dat hij de eigenaren had geraadpleegd?? Daarbij vraag ik me af of een taxatie überhaupt kan worden uitgevoerd zonder bestudering van het eigendomsbewijs van de woning? Hij geeft aan dat er fouten zitten in het eerder opgeleverde taxatierapport en wil het rapport nu gaan aanpassen?? Ik heb geen idee of ik dit verhaal moet geloven of niet.*

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

#### **4. De beoordeling**

##### ***Ontvankelijkheid***

4.1. De Taxateur is ingeschreven bij SCVM. SCVM is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. De klacht is daarom ontvankelijk.

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

4.2. Het tuchtcollege begrijpt dat Klager stelt dat de weigering van de eigenaar van de woning deze te verkopen aan Klager, gevolg is van een contact dat de Taxateur met de eigenaar heeft gezocht. In dat contact zou de Taxateur de eigenaar hebben geïnformeerd over de omstandigheid dat er wellicht gegadigden voor aankoop van die woning zullen zijn, die een hoger bedrag zouden willen bieden dan de taxa-

---

tiewaarde. Dat dit contact tussen Taxateur en eigenaar er daadwerkelijk is geweest leidt Klager af uit een tweetal vermeldingen in het taxatierapport.

4.3. Klager wijst als eerste naar een passage in het Taxatierapport onder punt J1:

**J. Milieu/Verontreiniging**

**1. Geraadpleegde informatie**

*In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/of personen geraadpleegd:*

- Kadaster: JA
- Gebruiker/eigenaar: JA
- De heer X
- Anders: NEE

4.4. De Taxateur heeft in zijn reacties op de klacht naar het oordeel van het tuchtcollege afdoende duidelijk gemaakt dat hij in het Taxatierapport een verschrijving heeft gemaakt. Door deze verschrijving in punt J1 van het Taxatierapport is ten onrechte de indruk gewekt dat Beklaagde de eigenaar van de woning geraadpleegd zou hebben.

4.5. Dat er van een verschrijving sprake is en dat de Taxateur in plaats van de eigenaar/gebruiker de bewoner/huurder bedoeld heeft op te nemen, wordt gesteund door het feit dat X (bewoner/huurder), in punt J1 van het Taxatierapport, met name wordt genoemd.

4.6. Klager verwijst verder naar de vermelding in het rapport, onder punt G1, dat het eigendomsbewijs is geraadpleegd.

4.7. Naar het oordeel van het tuchtcollege is voor het raadplegen van het eigendomsbewijs geen contact met de eigenaar nodig. Het eigendomsbewijs is feitelijk een afschrift van de koopakte zoals die is geregistreerd bij het kadaster. Een taxateur kan die opvragen bij het kadaster. De Taxateur heeft de stukken overgelegd waaruit blijkt dat hij dat in dit geval ook zo heeft gedaan.

4.8. Klager heeft voorts geen ondersteunende stukken aangeleverd waaruit blijkt dat het door Klager bedoelde contact tussen de Taxateur en de eigenaar van de woning heeft plaatsgevonden. Verdere onderbouwing van zijn stelling, dat Beklaagde de eigenaar van de woning geraadpleegd zou hebben, is niet gebleken.

4.9. Nu de feiten als gesteld door Klager niet zijn komen vast te staan, is naar het oordeel van het tuchtcollege de klacht dan ook niet gegrond.

4.10. Het Tuchtcollege overweegt dat de Taxateur op twee punten weliswaar slordig is geweest, te weten het verwisselen van eigenaar/verhuurder en bewoner/huurder in het Taxatierapport en het verwisselen van de huisnummers J.straat 22 en 24 in de e-mailcorrespondentie, maar concludeert dat dit niet zo zwaar wordt aangerekend dat dit mede zou kunnen leiden tot het gegrond verklaren van de klacht, te meer niet aangezien de Taxateur in de vervolgcorrespondentie zijn fout heeft toegegeven en aangaf te zullen herstellen.

---

4.11. Ten overvloede kan het tuchtcollege opmerken dat het niet meer willen verkopen door de eigenaar niet onbegrijpelijk is. De woning was immers een paar maanden voor de taxatiedatum te koop dan wel te huur aangeboden. Dat aanbod heeft geresulteerd in de verhuur aan klager. Voor de eigenaar is er dan ook geen reden voor verkoop van de woning die was verhuurd voor een periode van minimaal een jaar.

### **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht niet gegrond.

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

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

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