

## 19-04 RvT Zuid

### 203 ERECODE

### 202 TAXATIE

#### **Taxatie uitgevoerd door medewerker die geen lid NVM was.**

*De NVM verwijt makelaarskantoor X (beklaagde en lid NVM) dat door haar medewerker/vennoot Z een taxatierapport is uitgebracht terwijl Z op dat moment niet als taxateur bij de NVM was aangesloten.*

*De Raad concludeert dat de onderhavige taxatie is uitgevoerd c.q. uitgebracht in strijd met artikel 14 lid 1 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting, dat uitdrukkelijk bepaalt "Taxaties worden door een NVM-Taxateur verricht." Dat dit gebeurd is omdat de aan het kantoor verbonden Makelaar-Taxateur met vakantie was en onder druk van de betrokken bankinstelling, doet hieraan niet(s) af. Daarmee wordt slechts een verklaring, maar geen rechtvaardiging voor het niet nakomen van de geldende NVM-regels gegeven. Bovendien doet aan die conclusie ook het verweer dat Z niet wist c.q. zich er niet van bewust was dat hij niet mocht taxeren, niet(s) af. Enerzijds omdat van de heer Z die niet alleen medewerker, maar ook vennoot van beklagde is, verwacht mag worden dat hij bekend is met de geldende NVM-regels. Anderzijds omdat beklagde er als NVM-lid op grond van artikel 10 van de Erecode NVM voor moe(s)t zorgen dat aan het kantoor verbonden personen zich gedragen overeenkomstig de regels van de NVM. Beklaagde heeft in strijd met artikel 15 van de Statuten NVM, alsook de artikelen 1 jo 10 van de Erecode NVM en ook de artikelen 6b jo 14 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting gehandeld en de klacht is dan ook gegrond.*



**Stichting**  
Tuchtrechtspraak  
NVM

(Zaaknummer: RvTZ20180047)

---

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De **NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS o.g. en VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM**

in deze vertegenwoordigd door de Commissie Lidmaatschapszaken NVM

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

Fakkelse 1

3431 HZ Nieuwegein,

klager

Tegen:

**[Makelaarskantoor X],**

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

[adres],

beklaagde

## **1. Verloop van de procedure**

- 1.1. Bij rechtstreeks aan de Raad gezonden brief van 26 september 2018 met bijlagen heeft de NVM, in casu vertegenwoordigd door de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM, hierna verder te noemen: “klager”, een klacht ingediend tegen het NVM-lid [makelaarskantoor X], hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Beklaagde heeft geen verweerschrift ingediend.
- 1.3. De Raad heeft de klacht op donderdag 6 december 2018 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 5 oktober 2018 opgeroepen. Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:
  - de heer [A] en mevrouw mr. [B], respectievelijk Voorzitter en Adjunct-secretaris van de Commissie Lidmaatschapszaken, namens klager
  - de heren [Y] en [Z] namens beklagde.
- 1.4. Tijdens die zitting hebben beide partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.5. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven mondelinge toelichting en de van de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM ontvangen klachtbrief d.d. 26 september 2018 met 5 bijlagen.

## **2. De feiten**

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Beklaagde heeft in opdracht van [C B.V.] te S. de bedrijfsgebouwen met ondergrond staande en gelegen aan het [adres] getaxeerd en daarvan een taxatierapport d.d. 6 oktober 2017 uitgebracht.

2.3. Blijkens het voorblad, de opdrachtomschrijving en ondertekening van het taxatierapport is dat opgemaakt door de aan het beklagde kantoor [X] verbonden medewerker -tevens vennoot van het kantoor- heer [Z].

### **3. De klacht**

3.1. De heer [Z] is geen NVM-Makelaar/Taxateur en ook niet als zodanig aangesloten bij de NVM. De heer [Z] heeft daarom het in overweging 2.2. genoemde taxatierapport niet mogen opmaken c.q. uitbrengen.

3.2. Aldus is er door het beklagde kantoor, het NVM-lid [X], gehandeld in strijd met de artikelen 6b jo 14 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting alsook de artikelen 1 jo 10 van de Erecode NVM.

3.3. Tijdens de zitting op 6 december 2018 heeft de heer [A] nog als toelichting op de klacht opgemerkt dat de NVM er in het belang van de betrouwbaarheid van de organisatie aan hecht, dat taxaties slechts door bevoegde NVM-taxateurs worden uitgevoerd.

### **4. Het verweer**

4.1. In haar aan de Commissie Lidmaatschapszaken gezonden e-mail van 6 juli 2018 (bijlage 5 bij klachtbrief) voert beklagde als verweer tegen de klacht onder meer aan:

*“Op 25 augustus 2017 heeft onze makelaar de heer [Y] (NRVT [nummer]) het object [adres] bezocht en opgenomen. De taxatie kon op dat moment niet worden afgewerkt vanwege het feit dat er nog een aantal wezenlijke gegevens moesten worden aangeleverd door de eigenaar. Op 30 augustus 2017 zijn de bouwtekeningen aangeleverd door de eigenaar (zie bijgaande mail).”*

en voorts:

*“Aanvullend heeft de accountant van de eigenaar nog gegevens aangeleverd ter verifiëring van de door de eigenaar verstrekte cijfers. Op het moment dat deze cijfers ons ter beschikking werden gesteld was de heer [Y] met vakantie. Vanwege het spoedeisend karakter ([naam bankinstelling] had het rapport snel nodig) heeft onze heer [Z] het taxatierapport toen ondertekend onder de titel taxateur, niet wetende dat deze wettelijk niet beschermd*

*titel onder het NVM-reglement wel aan regels gebonden is.”*

4.2. Tijdens de zitting op 6 december 2018 hebben de heren [Y] en [Z] dit verweer niet alleen herhaald, maar ook expliciet erkend dat onder (tijds)druk van de [naam bankinstelling] en vanwege het feit dat de heer [Y] op vakantie was, de heer [Z] het taxatierapport d.d. 6 oktober 2017 heeft uitgebracht.

## 5. De beoordeling

5.1. Blijkens de door klager overgelegde stukken, de door partijen gegeven toelichting en de erkenning van de heren [Y] en [Z] tijdens de zitting op 6 december jongstleden is niet in geschil:

- i.) dat de taxatie c.q het taxatie-rapport waarop de klacht betrekking heeft is uitgevoerd c.q uitgebracht door het kantoor [X], dat NVM-lid is;
- ii.) dat de taxatie c.q het taxatie-rapport, zoals ook expliciet blijkt uit het voorblad, de opdrachtschrijving en de ondertekening daarvan, is uitgebracht door de aan het kantoor [X] verbonden medewerker -tevens vennoot van het kantoor- heer [Z];
- iii.) dat de heer [Z] ten tijde van de taxatie niet als taxateur was aangesloten bij de NVM en ook thans niet als zodanig is aangesloten c.q staat ingeschreven, dus geen taxateur als bedoeld in artikel 1 onder j.) van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting was/is;

5.2. Derhalve kan de Raad niet(s) anders concluderen dan dat de meergenoemde taxatie is uitgevoerd c.q uitgebracht in strijd met artikel 14 lid 1 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting, dat immers uitdrukkelijk bepaalt *“Taxaties worden door een NVM-Taxateur verricht.”*

5.3. Aan die conclusie doet het door beklagde aangevoerde verweer dat dat gebeurd is omdat de aan het kantoor van beklagde verbonden Makelaar-Taxateur [Y] met vakantie was en onder druk van de plaatselijke [naam bankinstelling] niet(s) af. Dat verweer geeft namelijk slechts een verklaring, maar geen rechtvaardiging voor het niet nakomen van de geldende NVM-regels, zoals het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting. De Raad neemt daarbij volledigheidshalve in aanmerking dat niet is gesteld en ook uit de overgelegde stukken of anderszins niet is gebleken gebleken, dat er sprake was van toepassing van artikel 26 jo 27 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting.

- 5.4. Bovendien doet aan die conclusie ook het door beklagde in haar in 4.1. genoemde e-mail en door de heer [Z] ter zitting herhaald gevoerde verweer dat hij niet wist c.q. zich er niet van bewust was dat hij niet mocht taxeren niet(s) af. Enerzijds omdat van de heer [Z] die niet alleen medewerker, maar ook vennoot van het NVM-kantoor [X] is, verwacht mag worden dat hij bekend is met de geldende NVM-regels. Anderzijds omdat het kantoor er als NVM-lid op grond van artikel 10 van de Erecode NVM voor moet zorgen dat aan het kantoor verbonden personen zich gedragen overeenkomstig de regels van de NVM.
- 5.5. Aldus kan ook niet(s) anders worden geconcludeerd dan dat beklagde in strijd met artikel 15 van de Statuten NVM, alsook de artikelen 1 en 10 van de Erecode NVM en tenslotte ook de artikelen 6b en 14 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting heeft gehandeld.
- 5.6. De Raad zal de klacht dus gegrond bevinden en, in aanmerking nemende dat, voor zover de Raad heeft kunnen nagaan, aan beklagde niet eerder een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, aan beklagde de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.
- 5.7. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van beklagde komen. De Raad ziet geen reden om in casu van dat beginsel af te wijken.
- 5.8. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM, de Erecode NVM en het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

## 6. **Beslissing**

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht **ontvankelijk** en **gegrond**.
- 6.2. Legt beklagde [X] de straf op van berisping.
- 6.3. Veroordeelt beklagde om terzake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00 , exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal beklagde

de nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur worden gestuurd. Die factuur moet binnen 14 dagen ná de verzenddatum op in de factuur omschreven wijze worden betaald.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op donderdag 3 januari 2019.

mr. F.F. Stiekema  
voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun  
secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **januari 2019**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklagde tegen deze uitspraak hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email ([financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl](mailto:financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl)) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend