

Dossiernummer: 20180617  
Datum: 9 oktober 2018

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen:

A,  
wonende te [plaats],  
klaagster,

tegen:

B RT,  
register taxateur,  
gevestigd te [plaats],  
verweerder.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 juni 2018 met bijlagen;
- het verweerschrift van 23 juli 2018.

Tijdens de hoorzitting van 11 september 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster, in persoon;
- verweerder in persoon.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van verweerder van 21 maart 2018 van de woning te [plaats, adres], eigendom van klaagster.

Klaagster stelt dat verweerder de werkzaamheden niet heeft uitgevoerd zoals van hem verwacht mocht worden, dat er onjuistheden in het rapport staan en verwijt verweerder stoeve communicatie.

### 3. Het verweer

Verweerder geeft aan hij de opdracht heeft gekregen een taxatierapport op te stellen als onderbouwing voor een bezwaar tegen de aanslag WOZ. Verweerder is hierbij niet afgeweken van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels. Volgens verweerder is er sprake van een enkele verschrijving en een onjuistheid in het rapport, die relatief weinig invloed hebben op de getaxeerde waarde. De waarde is gebaseerd op vergelijking met de referentieobjecten, waarbij met name de inhoud van de woning een bepalende factor was voor de vastgestelde marktwaarde.

De stoeve communicatie wijt verweerder aan de derde, NTS (Nationale Taxatie Service), die door klaagster is ingeschakeld. Op de correspondentie tussen klaagster en NTS heeft verweerder geen invloed.

Verweerder concludeert dat hij de opdracht op correcte wijze heeft uitgevoerd.

### 4. De hoorzitting

Tijdens de op 11 september 2018 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### 5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- Het Reglement Wonen NRVT van 1 juli 2017;
- De Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV, van juli 2017;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 1 juli 2017.

### 6. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, in de Kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed.

De klacht heeft betrekking op de taxatie van de woning van klaagster, waarvoor klaagster opdracht heeft gegeven, zodat klaagster belanghebbende is en in zoverre ontvankelijk is in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Ter zitting is gebleken dat de kern van het geschil is dat klaagster de bedoeling had een taxatierapport op te laten maken ter aanvechting van het WOZ-besluit van de gemeente. Hiervoor was een rapport nodig met waardepeildatum 1 januari 2017. Verweerder heeft de opdracht, die hij kreeg via intermediair NTS, uitgevoerd als een marktwaardebepaling per datum opdracht, zoals in de opdracht aangegeven. Het tuchtcollege dient te bepalen of het verweerder te verwijten is dat hij de opdracht aldus heeft uitgevoerd.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder wist dat klagster het taxatierapport wilde gebruiken als onderbouwing voor een WOZ-bezwaar. Verweerder heeft een en ander tijdens zitting met zoveel woorden erkend en dit blijkt ook uit het door hem opgemaakte taxatierapport. Als vakbekwaam en integer handelend taxateur, die zijn werkzaamheden nauwgezet en grondig uitvoert, zoals voorgeschreven in de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (de artikelen 8, 9, 10, 19) had verweerder hieruit moeten begrijpen dat klagster een taxatierapport nodig had met een waardepeildatum die daarbij aansloot. Het had op de weg van verweerder gelegen om bij klagster het verschil toe te lichten tussen haar opdracht en het doel dat zij daarmee had. Hierna had klagster een verantwoorde keuze kunnen maken. Vervolgens had verweerder klagster moeten vragen of dat voor haar aanleiding was de opdracht aan te passen. Dit had verweerder na overleg met klagster met de intermediair kunnen regelen. Door de opdracht niet te interpreteren binnen het raam van het daarmee beoogde doel heeft verweerder bij de uitvoering van de opdracht niet die zorgvuldigheid betracht die van hem op grond van de voor zijn beroepsgroep geldende regelgeving had mogen worden verwacht.

De klacht is in zoverre gegrond.

Ten aanzien van de stoeve communicatie stelt het tuchtcollege vast dat klagster direct na de taxatie haar onvrede per mail aan verweerder heeft gestuurd. Dat verweerder ervoor gekozen heeft deze mail door te sturen naar NTS en de beantwoording daarvan aan NTS over te laten, is zijn keuze geweest. Verweerder blijft verantwoordelijk voor een adequate afhandeling van de bezwaren van klagster.

Ook dit klachtonderdeel is gegrond.

Ten aanzien van de door verweerder getaxeerde waarde overweegt het tuchtcollege dat op grond van de stukken niet kan worden vastgesteld dat verweerder te kort geschoten is in zijn marktwaardebepaling per maart 2018.

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Gezien het voorgaande verklaart het tuchtcollege de klacht deels gegrond en legt een maatregel op. Gezien de ernst van de feiten, er niet gebleken is dat verweerder de intentie had om klagster te benadelen en verweerder niet eerder te maken kreeg met een klacht voor het tuchtcollege, wordt een waarschuwing in deze situatie passend geacht.

## 7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND.

LEGT aan verweerder de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 9 oktober 2018 door het tuchtcollege NRVT.