

Dossiernummer: 20180625  
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],  
verweerster.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 25 juni 2018 met bijlagen;
- aanvulling op de klacht van 26 juni 2018 met getuigenverklaring;
- het verweerschrift met bijlage van 20 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;
- verweerster, in persoon.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het verkorte taxatierapport van verweerster van 14 maart 2016 van de woning te [plaats, adres]. Volgens klaagster heeft verweerster zich laten beïnvloeden en de woning (te) laag gewaardeerd.

Klaagster heeft toegelicht dat zij en haar ex-partner ten tijde van de taxatieopdracht uit elkaar gingen en dat zij hadden afgesproken de taxatie in gemeenschappelijke opdracht te laten uitvoeren. Haar ex-partner had te kennen gegeven in de woning te willen blijven wonen, waarmee klaagster had ingestemd.

Haar ex-partner had er belang bij de woning laag te laten waarderen gezien zijn mogelijkheden om de overname van de woning te kunnen financieren. Toen verweerster het huis kwam waarderen was zij daarover erg negatief volgens klagster. Dat haar ex-partner er alles aan gedaan heeft om de woning zo laag mogelijk gewaardeerd te krijgen, wordt volgens klagster gesteund door een getuigenverklaring, die zij bij haar aanvullende klacht heeft gevoegd.

### 3. Het verweer

Verweerster geeft aan dat zij klagster op kantoor heeft uitgenodigd toen klagster kenbaar had gemaakt dat zij het niet eens was met de getaxeerde waarde. Op verzoek van klagster heeft verweerster een aanvulling op het rapport gemaakt, met daarin aangegeven wat de waarde zou zijn geweest als diverse zaken die bij de inspectie niet in orde waren, wel in goede staat zouden verkeren.

Verweerster licht toe dat volgens haar de economische crisis ten tijde van het opmaken van het taxatierapport in [plaats] nog niet voorbij was. Verweerster heeft een NVM woningwaarderapport opgevraagd, waarvan de inhoud verweerster heeft gesterkt in haar onderbouwing van de marktwaarde.

Verweerster heeft verklaard dat zij een later verzoek om de woning opnieuw te waarderen niet heeft aanvaard, om belangenverstrengeling te voorkomen.

Verweerder benadrukt dat zij zich niet laat beïnvloeden door een verzoek van een financieel adviseur en dat zij een objectieve taxatie heeft verricht waar zij volledig achterstaat. Ook heeft verweerder getracht netjes en objectief met klagster te communiceren.

### 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 per 1 januari 2016;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) per 1 januari 2016.

### 6. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

De klacht heeft betrekking op een taxatie waarvoor klagster mede-opdrachtgever was, betreffende een object waarvan klagster mede-eigenaar was. Klagster is daarom aan te merken als belanghebbende en in zoverre ontvankelijk in haar klacht.

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

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

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klaagster verwijt verweerster dat zij de woning (opzettelijk) te laag heeft gewaardeerd, en dat verweerster dit zou hebben gedaan omdat zij zou zijn beïnvloed door de ex-partner van klaagster of diens hypotheekadviseur. Dit zou blijken uit een door haar overgelegde getuigenverklaring van de toenmalige vriendin van de ex-partner van klaagster.

Verweerster heeft het voorgaande gemotiveerd ontkend.

Het tuchtcollege kan niet vaststellen of, zoals klaagster heeft aangevoerd, het gevoerde verweer in strijd zou zijn met de waarheid. Het tuchtcollege is nagegaan of de waarde van de woning objectiveerbaar onjuist is vastgesteld. De referenties van verkopen uit de directe omgeving rond die periode, geven geen aanleiding om de getaxeerde waarde als onredelijk te beoordelen. Het tuchtcollege ziet daarom onvoldoende aanleiding om te twijfelen aan de door verweerster geschatte waarde. Dat verweerster de waarde onder invloed van één van de opdrachtgevers te laag zou hebben vastgesteld, is daarmee onvoldoende aannemelijk gemaakt.

De klacht is daarom ongegrond.

Ten overvloede overweegt het tuchtcollege dat hier niet volstaan kon worden met een waardeverklaring. Verweerster heeft ter zitting verklaard dat een dergelijk verkort taxatierapport in haar praktijk in een soortgelijke situatie niet meer wordt opgesteld. Zij heeft hier, kort na invoering van de NRVT-reglementen en op verzoek van klaagster en haar ex-partner, nog wel voor gekozen. Het tuchtcollege merkt op dat het bepalen van de waarde van vastgoed in het kader van een boedelscheiding, een professionele taxatiedienst betreft, waarbij een volledig taxatierapport dient te worden opgesteld.

## **7. Beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

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