

Dossiernummer: 20190228  
Datum: 30 juli 2019

## UITSPRAAK

### Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

#### Partijen:

A,  
wonende te [plaats],  
klager,

#### 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 17 maart 2019 met onder meer als bijlage het taxatierapport van verweerster van 31 januari 2019;
- het verweerschrift van 30 april 2019.

Tijdens de hoorzitting van 4 juli 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden.

Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager voornoemd, in persoon;
- verweerster voornoemd, in persoon.

### 2. De klacht

In het kader van de boedelscheiding van klager en zijn ex-partner zijn twee taxaties uitgevoerd van de echtelijke woning aan de [adres]. De taxatie opgemaakt door verweerster, is verricht in opdracht van de ex-partner van klager.

Klager stelt dat verweerster beïnvloed is door de makelaar, vriend van de ex-partner, om de woning op een hoge waarde te taxeren. Het verschil met de taxatie die in opdracht van klager is uitgevoerd is € 62.500; dat is volgens klager te groot.

Ook merkt klager op dat het rapport niet gevalideerd is. De maatvoering is volgens klager niet juist en er zijn verkeerde referenties gebruikt. Verweerster heeft volgens klager ten onrechte niet vermeld dat er asbest in de woning aanwezig is en zij heeft enkele nadelen niet genoemd. Daarnaast heeft verweerster geweigerd in te gaan op vragen van klager.

### **3. Het verweer**

Verweerster erkent dat zij de opdracht heeft gekregen via de genoemde makelaar. Deze heeft haar echter niet ingelicht over de situatie. Verweerster benadrukt dat zij onafhankelijk is en zich niet laat beïnvloeden door wie dan ook.

Verweerster heeft de woning zelf ingemeten. Daarbij heeft verweerster er ter zitting nog op gewezen dat uit de meetstaat van het andere taxatierapport blijkt dat uitgegaan wordt van eenzelfde gebruiksoppervlakte wonen voor de begane grond en de eerste verdieping, terwijl de woning uitgebouwd is. Daardoor gaat het andere rapport uit van een oppervlakte wonen van 99 m<sup>2</sup> terwijl verweerster een oppervlakte gemeten heeft van 124 m<sup>2</sup>. Dat kan een verklaring zijn voor het geconstateerde verschil.

Het rapport is niet gevalideerd omdat daar voor de opdrachtgever geen noodzaak voor bestond.

Asbest is door verweerster niet geconstateerd. Zij verwijst in dat verband naar het rapport dat in opdracht van klager is opgesteld, waarin klager zou hebben aangegeven dat hij niet weet of er asbest aanwezig was. Overigens betreft de verplichting tot verwijdering van asbest alleen wanneer dit aan de buitenzijde bevestigd is en niet als dit is verwerkt in plafondplaten. De kleine gebreken die klager noemt zijn volgens verweerster niet van invloed op de waardering.

Voor de prijsontwikkeling baseert verweerster zich op gegevens van NVM. Ook licht zij aan de hand van de naastgelegen woningen, nummers 15 en 13, verkocht in 2015 resp. 2017, de prijsontwikkeling toe. Zij verwacht dat bij verkoop van de getaxeerde woning, de prijs hoger zal uitvallen dan haar waardering. Verweerster betoogt daarmee dat haar waardering zeker niet te hoog is gesteld.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 4 juli 2019 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 1 oktober 2018;
- Het Reglement Definities vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Kamers vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 21 juni 2018.

### **6. Beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

De klacht betreft een door verweerster opgesteld taxatierapport. De klacht betreft daarmee gedragingen binnen het kader van een professionele taxatiedienst, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het taxatierapport betreft de woning waarvan klager mede-eigenaar is, zodat hij aan te merken is als belanghebbende.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in zijn klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft gesteld dat verweerster geen juiste marktwaarde heeft getaxeed, maar op aangeven van de makelaar van de opdrachtgeefster, de ex-partner van klager, tot een gewenste marktwaarde is gekomen.

Verweerster heeft een volledig taxatierapport opgesteld nadat zij de woning zelf had geïnspecteerd en ingemeten. Dat een andere taxateur tot een lagere waardering komt, betekent niet zonder meer dat de waardering van verweerster onjuist is. Daarbij heeft verweerster gewezen op een aanzienlijk verschil in gebruiksoppervlakte wonen tussen beide rapporten, wat een verklaring zou kunnen zijn voor het verschil.

Het Tuchtcollege heeft noch uit het dossier noch uit het verhandelde ter zitting de overtuiging gekregen dat tot de getaxeerde marktwaarde is gekomen op verzoek van of door de invloed van de opdrachtgeefster of haar makelaar.

Ook kan het Tuchtcollege verweerster volgen in het betoog dat de woning is gelegen in een gewilde buurt waarvan de prijzen de afgelopen tijd zijn gestegen.

Op het gebruik van de referentiepanden heeft verweerster in het verweerschrift een nadere toelichting gegeven. Op grond van het dossier en het verhandelde ter zitting heeft het Tuchtcollege niet kunnen vaststellen dat de referentieobjecten door verweerster niet juist zouden zijn gekozen of gehanteerd.

Validatie van een taxatierapport is een keuze van de opdrachtgeefster en geen verplichting vanuit NRVT. Dat het rapport niet gevalideerd is, levert – nu klager niet de opdrachtgeefster was - dan ook geen schending van NRVT-regelgeving op.

Over de weggelaten lekkage van een zijraam en een dode conifeer, kan het Tuchtcollege de verklaring van verweerster volgen.

Verweerster heeft in het taxatierapport vermeld dat er geen asbest geconstateerd is. Dit moge zo zijn, maar het ging om een jaren-30-woning en daarom was het beter geweest wanneer verweerster hieraan had toegevoegd dat gebruik van asbest in deze periode vrij algemeen was en daarom niet uit te sluiten was.

Het Tuchtcollege stelt ook vast dat enkele bijlagen bij het taxatierapport van verweerster ontbreken, zoals de getekende opdracht en de meetstaat. Hier heeft klager echter niet over geklaagd.

Het Tuchtcollege overweegt dat niet elke onvolkomenheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Verweerster had op enkele punten vollediger kunnen zijn, maar het Tuchtcollege acht het geconstateerde van onvoldoende gewicht om te kunnen spreken van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

Het Tuchtcollege oordeelt dat niet aannemelijk is gemaakt dat verweerster bij de schatting van de marktwaarde niet de reglementen van het NRVT heeft gevolgd. Evenmin is gebleken dat het taxatierapport op onzorgvuldige wijze is opgesteld.

## **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 30 juli 2019 door het Tuchtcollege NRVT.