

Dossiernummer: 20190918

Datum: 20 februari 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats]

klager,

tegen:

B RT

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder.

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 18 september 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 november 2019.

Tijdens de hoorzitting van 17 januari 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 10 april 2019 opgestelde taxatierapport herbouwwaarde met betrekking tot twee naast elkaar gelegen bedrijfspanden te [plaats]. Taxatie moest plaatsvinden in verband met het verlengen dan wel opnieuw afsluiten van de verzekering van de beide panden.

Klager voert aan dat verweerder de twee panden als één geheel heeft getaxeerd, terwijl hem was meegedeeld en hem duidelijk was dat het om twee afzonderlijke polissen ging en dat de twee panden daarom ieder afzonderlijk moesten worden getaxeerd.

Verder klaagt klager erover dat, nadat hij verweerder op het bovenstaande had gewezen, er aanvankelijk, ondanks diverse pogingen verweerder te bereiken, geen enkele reactie is gekomen. Uiteindelijk heeft verweerder gereageerd met de mededeling dat hij er niet van op de hoogte was dat de panden afzonderlijk getaxeerd moesten worden en de panden tegen betaling opnieuw getaxeerd konden worden.

Tot slot stelt klager dat verweerder de panden te laag heeft getaxeerd, namelijk op 43% van de waarde zoals die zes jaar eerder was vastgesteld en op 37% van de waarde zoals die bij een latere taxatie door een andere taxateur is vastgesteld.

Volgens klager is het rapport van verweerder onbruikbaar.

### **3. Het verweer**

Verweerder voert aan dat de door hem uitgevoerde waardering niet een professionele taxatiedienst betrof. De twee panden zijn als één geheel in gebruik en van het apart waarderen was volgens de opdracht geen sprake.

Ten aanzien van de hoogte van de waardering zoals vastgesteld in het later door een andere taxateur uitgebrachte rapport merkt verweerder op dat hij daarover geen oordeel kan geven, aangezien het niet relevant is en verweerder ook niet beschikt over enige documentatie.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 17 januari 2020 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 NRVT van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018.

### **6. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie werkzaam was als Register-Taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als mede-eigenaar van één van de twee getaxeerde panden en als bestuurder van de pensioenstichting waaraan het andere getaxeerde pand in eigendom toebehoort aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft geen betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als Register-Taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden is op grond van het hiervoor genoemde Reglement Definities het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT echter onverkort van toepassing. De gedragingen van verweerder vallen daarmee binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht, zij het dat de gedragingen alleen getoetst kunnen worden aan het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

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

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft via vergelijkwebsite.nl van BRICKS opdracht verstrekt tot het vaststellen van de herbouwwaarde van de twee panden. BRICKS heeft verweerder opgedragen deze werkzaamheden uit te voeren.

Wat de exacte inhoud van de opdracht aan verweerder is geweest is het Tuchtcollege niet duidelijk, aangezien een schriftelijke opdracht niet bij de stukken is gevoegd. Ook tijdens de hoorzitting is niet duidelijk geworden of de opdracht zag op een vaststelling van de herbouwwaarde van de twee panden afzonderlijk of als één geheel. Verweerder is verantwoordelijk voor het goed omschrijven van de opdracht.

Uit de gegevens van het kadaster, die verweerder bij zijn rapport heeft gevoegd, blijkt wel dat de panden twee verschillende eigenaren hebben. Gelet daarop is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder op zijn minst aan klager had moeten vragen of het om twee afzonderlijke waarderungen ging of om een waardering van de twee panden als één geheel. Dat verweerder de gegevens van het kadaster pas na de bezichtiging heeft opgevraagd doet daar niet aan af. Gelet op de grote belangen die met de uitkomst van de taxatie voor klager gemoeid waren (het tijdig sluiten/verlengen van de verzekering voor de beide panden), was er alle reden toe om een onderzoek te doen naar de inhoud en het doel van de opdracht. Door dit niet te doen heeft verweerder niet zorgvuldig en niet professioneel gehandeld.

Verder heeft verweerder, na diverse verzoeken van klager over het uitgebrachte rapport, uiteindelijk pas bij e-mail van 2 mei 2019 enkel meegedeeld dat klager bij vergelijkwebsite.nl voor twee aparte waarderungen een nieuwe offerte kon opvragen. Naar het oordeel van het Tuchtcollege heeft verweerder hiermee ook niet professioneel gehandeld. Verweerder had de opmerkingen van klager serieus, zo nodig in overleg met zijn opdrachtgever (BRICKS/vergelijkwebsite.nl), moeten beantwoorden en zich niet in zeer korte bewoordingen mogen verschuilen achter zijn opdrachtgever.

Met betrekking tot de hoogte van de door verweerder vastgestelde herbouwwaarde, die volgens klager te laag is, kan het Tuchtcollege geen uitspraak doen, zodat op de stellingen van klager hieromtrent verder niet zal worden ingegaan.

Gelet op al het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen. De klacht zal dan ook gegrond worden verklaard en aan verweerder zal de maatregel van waarschuwing worden opgelegd.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 20 februari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.