

Dossiernummer: 20191129

Datum: 17 maart 2020

## 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 29 november 2019, met diverse bijlagen, waaronder het taxatierapport van 1 november 2019;
- het verweerschrift van 18 december 2019;
- de op verzoek van het Tuchtcollege aan het dossier toegevoegde bijlagen bij het taxatierapport van 1 november 2019.

Tijdens de hoorzitting van 13 februari 2019 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, hierna ook: verweerster of de taxateur.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerster op 1 november 2019 uitgebrachte taxatierapport van de woning van klaagster gelegen aan [adres]. Klaagster stelt dat sprake is van wangedrag in de communicatie. Dit verliep in gradatie destructief en niet transparant.

Daarnaast stelt klaagster dat er sprake is van wanprestatie door een disproportioneel lage taxatiewaarde.

Tevens zijn belangrijke feiten onjuist in het taxatierapport vermeld, waarbij klaagster tien punten vermeldt zoals het bestemmingsplan en de doelstelling van de taxatie.

Tot slot stelt klaagster dat de taxateur niet bevoegd was het object te waarderen omdat het gaat om een bedrijfsmatig object, terwijl verweerster woningtaxateur is.

### **3. Het verweer**

Verweerster geeft aan dat zij via de advocaat van de (ex-)partner van klaagster de opdracht ontving de woning te taxeren in verband met de echtscheiding van klaagster en haar (ex-)partner. Het taxatierapport is opgemaakt en na validatie door NWWI aan beide eigenaars c.q. opdrachtgevers toegestuurd.

Verweerster stelt dat klaagster het kennelijk niet eens is met de getaxeerde waarde en haar ongenoegen hierover op zeer onbetamelijke wijze uit met 'complete onzin verhalen'. Er is volgens verweerster op geen enkele wijze sprake geweest van wangedrag door verweerster of medewerkers van haar kantoor. Er wordt altijd correct opgetreden en als een afspraak verzet moet worden – wat niet of nauwelijks voorkomt – is dat wellicht vervelend, maar meer niet.

Voorts licht verweerster toe dat klaagster zich met de uitvoering en inhoudelijke kant van de taxatie trachtte te bemoeien. Verweerster stelt dat zij als register-taxateur een objectieve taxatie dient uit te voeren conform de richtlijnen die daarvoor gelden. De achtergrond, dat een taxatie wordt uitgevoerd vanwege een echtscheiding is evidente informatie. Verweerster laat zich hierbij niet in met discussies met één van de partijen. De objectiviteit laat dat niet toe.

Verweerster heeft naar eer en geweten en rekening houdend met alle factoren het object getaxeerd. Dat klaagster van mening verschilt met verweerster over de waarde, is geen aanleiding het rapport te wijzigen.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 13 februari 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 Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Kamers vastgesteld op 21 juni 2018;

### **6. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Klaagster is als opdrachtgever en eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende als bedoeld in artikel 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

De klacht betreft 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.

Klaagster 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

Verweerster heeft de woning geïnspecteerd en hiervan een volledig taxatierapport opgesteld. Het is aan verweerster om in het taxatierapport haar eigen bevindingen vast te leggen en te onderbouwen.

Verweerster heeft aangegeven dat zij als doel van de taxatie heeft aangegeven “inzicht verkrijgen in de waarde inzake echtscheiding.” Ook heeft verweerster aangegeven dat het voor de waardering van de marktwaarde geen verschil maakt welk doel opgenomen is. Het Tuchtcollege kan verweerster hierin volgen. Niet gebleken is dat de vermelding dat de taxatie wordt verricht in verband met echtscheiding effect heeft gehad op de geschatte waarde. Indien een register-taxateur een opdracht ontvangt van een advocaat in het kader van een echtscheidingsprocedure, is dit relevante informatie zodat dit terecht in het doel van de taxatie is opgenomen.

De communicatie tussen partijen komt het Tuchtcollege wat moeizaam over. Het niet-verschijnen van verweerster bij de gemaakte afspraak voor de opname, heeft de verhouding tussen partijen geen goed gedaan. Hierbij heeft verweerster wat steken laten vallen. Wat meer aandacht van verweerster voor de positie waarin klagster zich bevond, had hierin wellicht verandering kunnen brengen.

Dit is echter onvoldoende om verweerster hiervan een tuchtrechtelijk verwijt te maken. Dat verweerster hierbij de regels van NRVT heeft overtreden, is niet komen vast te staan.

Voor zover gesteld is dat verweerster niet bevoegd was de taxatie uit te voeren, omdat zij niet was ingeschreven als bedrijfsmatig taxateur maar als taxateur in de kamer wonen, overweegt het Tuchtcollege als volgt.

Zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen, is er geen algemene regel dat een taxateur zich steeds moet beperken tot de kamer waarin hij of zij is ingeschreven. Een register-taxateur dient bij elke opdracht af te wegen of hij of zij de vakbekwaamheid heeft om de taxatie uit te voeren.

In deze situatie heeft verweerster aangegeven dat zij de woning getaxeerd heeft en de bijgebouwen als tuin heeft gewaardeerd. Zij heeft geen bedrijfsmatige taxatie verricht. Verweerster heeft aangegeven dat zij tijdens de opname gevraagd heeft wat de functie van de opslag was. Zij heeft daarop van de man van klagster vernomen dat deze de opslag voor privédoeleinden gebruikte. Klagster heeft gesteld dat de loods bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt.

In het taxatierapport omschrijft verweerster het object als een vrijstaande woning met siertuin, achtergelegen loods en een fundament van een afgebroken kas. Klagster heeft verweerster geen informatie verstrekt over de exploitatie van het terrein.

In het door klagster overgelegde taxatierapport van 7 juli 2018 van Drieman Garantiemakelaars, staat vermeld dat de bedrijfsruimte ‘zal worden aangewend als caravanstalling’. Daarnaast vermeldt verweerster in het taxatierapport van 1 november 2019 dat de staat van de schuur slecht is. Hieruit maakt het Tuchtcollege op dat de geplande verbouwing van het perceel achter de woning nog niet heeft plaatsgevonden.

Gezien deze omstandigheden is onvoldoende gebleken dat verweerster de loods als bedrijfsmatig had moeten kwalificeren en dat zij niet bevoegd was de taxatie te verrichten.

Dit klachtonderdeel wordt ongegrond geacht.

Voorzover klagster heeft gesteld dat de getaxeerde waarde onjuist – te laag – is vastgesteld, overweegt het Tuchtcollege als volgt.

Het Tuchtcollege stelt voorop dat zij een door een register-taxateur geschatte waardering slechts marginaal kan toetsten. Dit betekent dat het Tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur in redelijkheid tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Omtrent de onjuistheden die volgens klaagster door verweerster in het taxatierapport zijn opgenomen, overweegt het Tuchtcollege als volgt. De door klaagster gestelde onjuistheden raken naar het oordeel van het Tuchtcollege niet de kern van het rapport. Zo begrijpt het Tuchtcollege bijvoorbeeld dat waar verweerster stelt dat er geen koopovereenkomst is, zij een recente koopovereenkomst bedoelt. De opmerking van klaagster dat er een koopovereenkomst is uit 2002, is in dat verband niet relevant. Ook overweegt het Tuchtcollege dat niet verwacht kan worden dat een taxatierapport steeds overal een volledig uitputtende omschrijving geeft van een object. Zo wordt het onder B genoemde object in H nader omschreven en dit is zoals het rapport is ingericht. De door verweerster in het taxatierapport opgenomen omschrijving acht het Tuchtcollege adequaat.

Gezien het voorgaande acht het Tuchtcollege de klacht ongegrond.

## **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 17 maart 2020 door het Tuchtcollege NRVT.