

Dossiernummer: 20200226

Datum: 29 juni 2020

## 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 11 februari 2020 met bijlagen;
- het verweerschrift van 5 maart 2020;
- de pleitnota met bijlagen van verweerster van 22 mei 2020;
- de pleitnota met bijlagen van klager van 1 juni 2020.

Tijdens de hoorzitting van 5 juni 2020 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 afwikkeling van de boedelscheiding van klager en zijn ex-partner is door verweerster een taxatie uitgevoerd van de woning aan de [adres]. De taxatie, opgemaakt door verweerster, is verricht in opdracht van klager en de ex-partner van klager.

Klager stelt dat verweerster zou zijn beïnvloed door zijn dochter en de makelaar, die als eerste om een taxatie zou zijn gevraagd, om de woning op een lagere waarde te taxeren.

Het verschil met de taxatie die in 2015 is uitgevoerd is volgens klager te groot en kan niet te wijten zijn aan de slechtere staat van onderhoud van de woning. De door verweerster gehanteerde referentieobjecten zijn volgens klager niet relevant.

Klager is van mening dat verweerster voorkennis had ten tijde van het opstellen van het rapport en zij de taxatie niet onafhankelijk en onpartijdig heeft uitgevoerd. Daarnaast heeft verweerster geweigerd in te gaan op de door klager aan haar gestelde vragen.

### **3. Het verweer**

Verweerster geeft aan dat zij de opdracht inderdaad 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 vanuit eigen waarneming het rapport opgesteld en bij de waardebepaling is zij uitgegaan van de laatst verkochte woningen in [plaats] welke zijn genoemd in het rapport. Ook de vastgestelde WOZ-waarde over de afgelopen jaren heeft zij in haar waardebepaling meegenomen.

Bij de opname is door verweerster geconstateerd dat er nog behoorlijk wat achterstallig onderhoud is aan de woning, onder andere aan het houtwerk, de badkamer en de keuken. Dit achterstallig onderhoud beïnvloedt de waarde negatief.

Verweerster heeft klager geadviseerd nog een tweede taxatie te laten uitvoeren als hij het niet eens is met de door haar vastgestelde waarde. Zij staat achter de inhoud van haar rapport.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 5 juni 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 Kamers vastgesteld op 1 juli 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 1 juli 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

Verweerster heeft een taxatierapport opgesteld nadat zij de woning heeft geïnspecteerd. Het Tuchtcollege overweegt dat in het geval een andere taxateur tot een hogere waardering komt, dit niet hoeft te betekenen dat de waardering van verweerster onjuist is. Klager heeft in zijn eerste klachtonderdeel gesteld dat verweerster geen juiste marktwaarde heeft getaxeerd doch op aangeven van zijn dochter en haar makelaar tot de door hen gewenste lagere marktwaarde is gekomen.

Het Tuchtcollege heeft noch uit het dossier noch uit het verhandelde ter zitting de overtuiging gekregen dat door de taxateur tot de getaxeerde marktwaarde is gekomen als gevolg van beïnvloeding door de dochter van klager of haar makelaar. Dat verweerster zich heeft laten beïnvloeden, is daarmee dan ook niet komen vast te staan. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Op de keuze van de referentiepanelen heeft verweerster een nadere toelichting gegeven. Op grond van de inhoud van het dossier en het verhandelde ter zitting heeft het Tuchtcollege niet kunnen vaststellen dat deze referentieobjecten door verweerster niet juist zouden zijn gekozen of gehanteerd.

Door klager is niet aannemelijk gemaakt dat het handelen van verweerster in strijd is geweest met de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

#### **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

**VERKLAART** de klacht **ONGEGROND**.

Deze uitspraak is gewezen op 29 juni 2020 door het Tuchtcollege NRVT.