

**Dossiernummer: 20200605**

**Datum: 12 oktober 2020**

## **UITSPRAAK**

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

**Partijen:**

**A,**

**wonende te [plaats],**

**klagers,**

**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 5 juni 2020, met als bijlagen taxatierapporten van 10 maart 2020 en 18 mei 2020;
- het verweer van 6 juli 2020, met bijlagen;
- het taxatierapport versie 23 maart 2020.

Tijdens de hoorzitting van 11 september 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden en is de klacht met partijen besproken. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers, in persoon;
- verweerder in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### **2. De klacht**

De klacht heeft betrekking op de totstandkoming van het taxatierapport van de aangekochte woning van klagers aan de [adres].

Klagers hebben via [intermediair] BV aan verweerder de opdracht verstrekt hun nieuwe woning te taxeren in verband met de verkrijging van een hypothecaire lening. Na ontvangst van het taxatierapport hebben klagers verweerder erop gewezen dat er onjuiste gegevens waren opgenomen.

Er is een schuur meegenomen bij de taxatie, die geen onderdeel uitmaakt van de financiering en daarom buiten de taxatie dient te worden gehouden. Ook staan er diverse fouten in, de meters kloppen niet en welke bijgebouwen worden bedoeld in het rapport blijft onduidelijk. Na aanpassing van het rapport, is de schuur in de omschrijving verdwenen, maar de referentiepanden worden nog steeds vergeleken inclusief de extra schuur. Er is veel contact geweest tussen klagers en Maatwerk, waarbij uiteindelijk werd aangegeven dat klagers met verweerder contact dienden op te nemen om aan te geven wat er gewijzigd diende te worden. Klagers menen echter dat het niet aan hen is om de taxateur te vertellen hoe hij moet taxeren.

In totaal zijn er vier taxatierapporten uitgebracht, maar een volledig correct taxatierapport hebben klagers niet ontvangen. Er is hen wel een korting aangeboden op de factuur, maar zij verwachten een juiste taxatie in een correct rapport. Klagers vinden dat verweerder zeer onzorgvuldig heeft gehandeld.

### 3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij op 19 februari 2020 een taxatieopdracht ontving via [intermediair] voor klagers van de door hen aangekochte woning aan de [adres] ten behoeve van een financiering. Hij heeft het object opgenomen. Het gaat om een woonboerderij met een houten berging met daaraan een tuinkamer en een schuur, die voorheen zakelijk werd gebruikt. De toenmalige eigenaar gaf aan dat een tweede schuur was verkocht, die hoorde bij het perceel van huisnummer 46. Verweerder heeft de koopovereenkomsten van de boerderij met schuur en de koopovereenkomst van de schuur van huisnummer 46 opgevraagd. In de opdracht wordt het te taxeren object niet afgebakend tot uitsluitend de boerderij met schuur huisnummer 44. Daarom is, zoals gebruikelijk, datgene wat gekocht is, opgenomen in het taxatierapport.

Na het uitbrengen van het rapport ontving verweerder bericht dat onder meer de schuur van nummer 46 niet onder de taxatie diende te vallen. Verweerder paste dat aan, maar mogelijk werd deze wijziging niet juist opgeslagen. Dit is aangepast en de waardering werd verlaagd. Vervolgens kwamen klagers met nieuwe opmerkingen. In overleg met verweerder heeft Maatwerk klagers verzocht rechtstreeks contact met hem op te nemen. Helaas zijn klagers hiertoe niet bereid geweest.

Verweerder meent dat er te allen tijde een correct en volledig rapport dient te worden opgeleverd. Dat is hier helaas niet tot stand gekomen. Verweerder heeft in mei 2020 opnieuw aanpassingen gedaan aan het rapport, in de hoop dat hij de opmerkingen juist heeft geïnterpreteerd. Dat blijkt niet het geval te zijn. Verweerder had dit willen voorkomen door een mondelinge toelichting en betreurt dat rechtstreeks contact is uitgebleven.

### 4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Kamers van 10 oktober 2019;
- De Praktijkhandreiking Wonen NRVT van 10 oktober 2019.

### 5. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder is geregistreerd in het door NRVT gehouden register in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed.

De klacht heeft betrekking op de taxatie in opdracht van klagers, zodat deze aan te merken zijn als belanghebbenden en ontvankelijk zijn in de klacht.

Het Tuchtcollege overweegt dat de klacht een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst betreft, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

In artikel 12 van het RGB is het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie uitgewerkt. Hierin is opgenomen dat een Register-Taxateur een aan hem verstrekte opdracht nauwgezet, grondig en tijdig dient uit te voeren.

In het onderhavige geval hebben klagers aan verweerder – via een tussenpersoon – de opdracht verstrekt tot het taxateren van een woonboerderij, gelegen aan de [adres].

Artikel 12.2 van de RGB schrijft voor dat een Register-Taxateur zijn werkzaamheden begint met het vastleggen van de opdrachtvoorwaarden. Bij het taxatierapport zijn de opdrachtvoorwaarden gevoegd, waarin overigens de handtekeningen ontbreken, waarin is opgenomen dat de te taxeren onroerende zaak betreft: '[adres], hierna te noemen het object'.

De stelling van verweerder dat de taxatie niet beperkt was tot de [adres], maar ook betrekking had op de tevens aangekochte schuur behorend bij huisnummer 46, kan het Tuchtcollege niet volgen, omdat deze niet in de opdrachtbevestiging stond. Voorts overweegt het Tuchtcollege dat het aan verweerder is om bij onduidelijkheden over de opdracht hieromtrent navraag te doen bij de opdrachtgevers. Verweerder heeft tijdens de inspectie en bij het opvragen van de koopovereenkomsten, opgemerkt dat er meer aangekocht was dan het omschreven object en is vervolgens - zonder dit bij opdrachtgevers te verifiëren - van de verstrekte opdracht afgeweken.

Nadat klagers verweerder erop hadden gewezen dat de schuur van nummer 46 niet betrokken diende te worden in de taxatie, heeft verweerder het taxatierapport aangepast en de waardering bijgesteld. In de eerste versie van het taxatierapport in het klachtdossier, d.d. 10 maart 2020, staat het object omschreven als een vrijstaande woning met als bijgebouwen een grote vrijstaande schuur, een dubbele garage/schuur en tuinkamer met berging en dakkappen. In de laatste versie van het taxatierapport, gedateerd 18 mei 2020, is de omschrijving van de bijgebouwen 'een grote vrijstaande schuur, tuinkamer met berging en dakkappen.' De dubbele schuur/garage is derhalve komen te vervallen. Bij de vergelijking met de referentiepanden is echter het ontbreken van grote schuren nog steeds opgenomen bij referentiepand 3. Ook bij de SWOT-analyse wordt de dubbele schuur nog genoemd als sterkte van het object, terwijl de dubbele schuur hierbij niet zou zijn meegenomen.

Verweerder heeft aangevoerd dat klagers niet bereid waren om een mondelinge toelichting te geven op de onjuistheden. Het Tuchtcollege overweegt dat het beste taxatierapport ontstaat als opdrachtgever en opdrachtnemer elkaar van de benodigde informatie voorzien. Het is echter de keuze van verweerder om opdrachten te verwerven via een tussenpersoon. Dat dit de communicatie heeft bemoeilijkt, dient dan ook voor zijn risico te komen. Het is in de eerste plaats aan de taxateur om de gegevens te verzamelen om tot een juiste taxatie te komen.

Het Tuchtcollege concludeert op grond van het bovenstaande dat het taxatierapport niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen.

Gezien het voorgaande oordeelt het Tuchtcollege dat de klacht gegrond dient te worden verklaard. Nu verweerder wel steeds bereid is geweest om de onjuistheden aan te passen en open heeft gestaan voor communicatie hierover, oordeelt het Tuchtcollege dat in deze situatie een waarschuwing een passende maatregel is.

### **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND:

Legt aan verweerder als maatregel een WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 12 oktober 2020 door het Tuchtcollege NRVT.