

Dossiernummer: 20200620

Datum: 30 november 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats]

klaagster,

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 20 juni 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 31 juli 2020, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 16 oktober 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster en haar gemachtigde, C;
- verweerder.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 11 mei 2020 in opdracht van de zus van klaagster opgestelde rapport met betrekking tot een recreatiewoning in [plaats] die door een coöperatieve vereniging in gebruik is gegeven aan klaagster en haar zus.

Klaagster stelt dat de recreatiewoning ernstig is verzakt en dat verweerder daarmee bij zijn taxatie onvoldoende rekening heeft gehouden. Ten onrechte heeft verweerder de bouwkundige staat in het rapport omschreven als goed. Gelet op de omvang van de stabilisatiekosten (€ 18.000,00 tot € 36.000,00) had verweerder in het rapport ook niet mogen opnemen dat het direct noodzakelijke herstel ten behoeve van de instandhouding van de woning niet meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (€ 80.000,00) betrof.

Verweerder heeft ook geen bronnen geraadpleegd over de staat van de fundering; zo staat in het rapport onder H3.a. Ook is bij punt H3.b ten onrechte vermeld dat – op basis van de geraadpleegde bronnen en plaatselijke kennis van verweerder - geen funderingsproblematiek in de omgeving bekend is. Klaagster neemt het verweerder kwalijk dat hij onvoldoende onderzoek heeft verricht en ook dat hij na de taxatie zonder klaagsters toestemming met een valse voorstelling van zaken nog contact heeft opgenomen met het bedrijf dat de fundering heeft hersteld.

Klaagster heeft verder gesteld dat de referentiewoningen niet goed met elkaar overeenkomen. Twee woningen komen qua prijs wel overeen maar deze hebben 36,1% meer inhoud. Van de derde woning is niet de goede prijs in het rapport opgenomen. Deze woning is niet voor € 78.500,00 verkocht maar voor € 64.000,00.

### **3. Het verweer**

Verweerder stelt dat door de “funderingsviewer” van het gebied waar de recreatiewoning staat geen melding wordt gemaakt van funderingsproblemen. Verweerder is wel bekend met verzakkingen van recreatiewoningen in de omgeving. Bij de inspectie van de recreatiewoning van klaagster heeft hij echter maar één klein scheurtje waargenomen. Met het blote oog waren verzakkingen niet waarneembaar. De herstelkosten heeft verweerder op ongeveer € 6.500,00 geschat, gebaseerd op een offerte voor herstelkosten van een andere recreatiewoning waarin wel duidelijk waarneembare scheuren aanwezig waren. Verweerder heeft dit meegenomen in de taxatie en is van mening dat de taxatie goed is. Hij was ten tijde van het opstellen van het taxatierapport niet ervan op de hoogte dat er een offerte voor herstel lag voor een bedrag tussen € 18.000,00 en € 36.000,00. Verweerder vindt deze bedragen ook veel te hoog gelet op hetgeen hij aan funderingsschade heeft waargenomen.

Verweerder is bij de vergelijking uitgegaan van de prijzen zoals opgenomen in de database. Daarin staat dat de derde woning voor € 78.500,00 was verkocht. Hij wist niet dat dit niet klopte.

Volgens verweerder heeft hij niet onder valse voorwendselen contact opgenomen met het bedrijf dat het funderingsherstel heeft uitgevoerd. Hij heeft gewoon gezegd waarvoor hij contact opnam, alleen niet dat sprake was van een conflict.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 16 oktober 2020 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### **5. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019.

### **6. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie werkzaamheden was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klaagster heeft samen met haar zus een gebruiksrecht ten aanzien van het object waarop het rapport van verweerder betrekking heeft en is dus aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

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

Het Tuchtcollege stelt voorop dat het in kwesties als de onderhavige, waarbij een erfenis moet worden verdeeld op basis van twee onafhankelijke taxaties, het des te meer van belang is dat het rapport met de vereiste zorgvuldigheid en transparantie tot stand komt.

Verweerder, die op de hoogte was van verzakingsproblematiek in de omgeving, heeft weliswaar in zijn rapport opgenomen dat hij rekening heeft gehouden met de verzakking van de recreatiewoning, maar uit het rapport blijkt niet in hoeverre hij dat heeft gedaan en voor welk bedrag. Tijdens de hoorzitting heeft verweerder verklaard dat hij wel bekend was met funderingsproblematiek in de omgeving. Gelet daarop heeft hij vragen H3.a en H3.b van het rapport niet geheel juist en/of onvolledig beantwoord. Op dit punt heeft verweerder dan ook in strijd gehandeld met de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie.

Het is het Tuchtcollege niet gebleken dat verweerder een onjuiste vergelijking met de referentiewoningen heeft gemaakt. Zoals verweerder zelf stelt moest hij uitgaan van de gegevens (prijzen) zoals deze door anderen in de database zijn ingevoerd. Nu het gaat om het gebruiksrecht van een woning die in gebruik is gegeven door een coöperatieve vereniging kon verweerder ook geen gegevens bij het kadaster opvragen ter controle van de database-informatie. Aan hem kan dan ook niet worden verweten dat hij is uitgegaan van een verkeerd ingevoerde prijs voor één van de referentiewoningen. Een verschil van inhoud van 36,1% tussen de woning van klaagster en twee andere referentiewoningen maakt ook nog niet dat deze niet met de woning van klaagster kunnen worden vergeleken.

Gelet op het vorenstaande is het Tuchtcollege, met name ten aanzien van de funderingsproblematiek, van oordeel dat verweerder hierover zorgvuldiger en transparanter had moeten rapporteren.

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard. Gelet op de aard en omvang van het klachtwaardige gedrag zal aan verweerder de maatregel van waarschuwing worden opgelegd.

#### **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT aan verweerder op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 30 november 2020 door het Tuchtcollege NRVT.