

Dossiernummer: 20200909

Datum: 15 januari 2021

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

bijgestaan door mr. M. Franzen, advocaat te [plaats],

klagers,

tegen:

B1 RT,

bijgestaan door mr. A.A.R. van Eijdsen, werkzaam bij De Vereende;

B2 RT;

B3 RT,

allen register-taxateur te [plaats];

verweerders.

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 9 september 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van taxateur B2 d.d. 18 november 2020;
- het verweerschrift van taxateur B3 d.d. 20 november 2020;
- het verweerschrift namens taxateur B1 d.d. 21 november 2020.

De voorzitter heeft geoordeeld dat eerst een oordeel dient te worden gegeven omtrent de ontvankelijkheid van de klacht.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweersters in opdracht van C, eigenaars van het object, opgestelde taxatierapport met betrekking tot de woning aan de [adres] 20 te [plaats].

De opdracht is verstrekt op 29 november 2019, het taxatierapport is van 7 februari 2020. In het taxatierapport waarden de taxateurs het object op € 575.000 “in de op dat moment (2 december 2019, Tuchtcollege) bestaande situatie na verbouwing van nr. 22”, respectievelijk op € 640.000 “met als bijzonder uitgangspunt de situatie vóór verbouwing van nr. 22.”.

Klagers stellen vast dat verweerders met de waardering van het object hiermee een oordeel hebben gegeven over de situatie vóór en ná de verbouwing van nr. 22 door klagers. Dat vinden zij niet juist, want zij zijn het er niet mee eens dat het object als gevolg van de verbouwing van nr. 22, het pand van klagers, een marktwaardevermindering heeft ondergaan van € 65.000,--. Klagers stellen zich op het standpunt dat verweerders niet vakbekwaam, integer, objectief, onafhankelijk, zorgvuldig en transparant hebben gehandeld. Zij hebben zich met hun wijze van taxeren laten lenen voor het voeren van een juridische procedure door opdrachtgevers jegens klagers.

### **3. Het verweer**

Verweerders hebben als eerste verweer aangevoerd dat klagers niet-ontvankelijk zijn in hun klacht.

Taxateur B2 en taxateur B1 voeren hiertoe aan dat klagers niet direct belanghebbend zijn en daarom niet-ontvankelijk in hun klacht, waarbij zij ook verwijzen naar punt N. van het taxatierapport. Dat klagers geconfronteerd worden met het taxatierapport maakt de taxateurs niet verantwoordelijk in de richting van klagers.

Namens taxateur B3 wordt meer in het bijzonder gewezen op artikel 9 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT, waarin is bepaald dat een belanghebbende een klacht kan indienen. Het begrip ‘belanghebbende’ is in artikel 1.1 onder b van het Reglement gedefinieerd als “degene die een belang heeft bij het handelen of nalaten van de beklaagde waartegen de klacht is gericht”.

In eerdere uitspraken van het Tuchtcollege is als belanghebbende aangemerkt de opdrachtgever van de taxatie, de eigenaar van het getaxeerde vastgoed, de huurder of gebruiker van het object. Een eigenaar van een naastgelegen perceel is in zijn klacht in eerste aanleg niet-ontvankelijk verklaard, wat in hoger beroep is bevestigd (uitspraak van 21 augustus 2020).

In de onderhavige procedure zijn klagers niet de opdrachtgevers van het taxatierapport waarop de klacht ziet, en zijn zij niet de eigenaar, huurder of gebruiker van het getaxeerde object.

Het gaat om de eigenaars van een naastgelegen woning. Conform de eerdere uitspraken van het Tuchtcollege dienen klagers dan ook in hun klacht niet-ontvankelijk te worden verklaard.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2019;
- het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2019.

### **5. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het verrichten van de gedraging als register-taxateur geregistreerd stonden in het door NRVT gehouden register.

Het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt in artikel 9 dat een klacht kan worden ingediend door een belanghebbende, in artikel 1. lid 1. onder b gedefinieerd als: ‘degene die een belang heeft bij het handelen of nalaten van de beklaagde waartegen de klacht is gericht’.

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van verweerders, dat is opgesteld in opdracht van de eigenaars van de getaxeerde woning. Klagers zijn niet de opdrachtgevers van het taxatierapport en evenmin de eigenaars, huurder of gebruiker van het object.

Uit het klachtdossier blijkt dat klagers en de opdrachtgevers van het taxatierapport buren zijn en dat er sprake is van een verbouwing van nummer 22, de woning van klagers.

In een eerdere uitspraak heeft het Tuchtcollege zich uitgelaten over een klacht ingediend naar aanleiding van een kwestie tussen buren. In de uitspraak van 26 oktober 2017 in eerste aanleg (20170726) en 20 februari 2018 in hoger beroep (20170726HB) heeft het Tuchtcollege zich uitgesproken over een taxatierapport waartegen een klacht werd ingediend door een klager die met het taxatierapport, opgesteld in opdracht van de buren van klager, werd geconfronteerd in een procedure tussen klager en diens buren. Hierdoor – zo oordeelde het Tuchtcollege in die kwestie – was klager belanghebbende geworden doordat het taxatierapport door de opdrachtgever werd ingebracht als onderbouwing van een schadevergoedingsclaim bij de rechtbank.

Uit het klaagschrift, zoals nader toegelicht, blijkt dat ook in dit geval het taxatierapport is ingebracht in een juridische procedure tussen klagers en de opdrachtgevers van het taxatierapport, ter onderbouwing van door de opdrachtgevers geleden schade. Hiermee hebben klagers een financieel belang dat – mede - voortvloeit uit het onderhavige taxatierapport.

Gezien het voorgaande kunnen klagers aangemerkt worden als belanghebbenden als bedoeld in het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT en zijn zij daarom

ontvankelijk in hun klacht.

Het Tuchtcollege zal de inhoudelijke behandeling van de klacht voortzetten.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klagers ONTVANKELIJK in hun klacht.

Deze uitspraak is gedaan op 15 januari 2021 door het Tuchtcollege NRVT.