

Dossiernummer: 20180309  
Datum: 24 juli 2018

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen:

A,  
wonende te [plaats],  
klaagster,

tegen:

B RT,  
register taxateur,  
gevestigd te [plaats],  
verweerder.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 6 maart 2018 met bijlagen;
- het verweerschrift met bijlagen van 4 mei 2018.

Tijdens de hoorzitting van 13 juni 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A;
- B RT.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 14 april 2016 opgestelde rapport van [adres 1 en adres 2]. Nummer [adres 1] betreft de echtelijke woning, nummer [adres 2] betreft een naastgelegen appartement. De klacht ziet niet op de taxatie van de echtelijke woning. Klaagster stelt dat het rapport van verweerder over het naastgelegen appartement [adres 2] ten onrechte uitgaat van onverhuurde staat. Het appartement was - al jaren - verhuurd. De taxateur deed deze waardering (onverhuurd) op verzoek van de voormalig echtgenoot van klaagster in verband met een boedelscheiding. Hierdoor is geen sprake van een correcte taxatie. Klaagster ondervindt hier schade van omdat het rapport gebruikt wordt in de echtscheidingsprocedure.

Ook stelt klaagster dat de taxateur een 'kerkvriend' is van haar (ex-)echtgenoot en dat deze emotionele band de objectiviteit van de taxateur heeft beïnvloed. De taxateur zou eerst hebben aangeboden het rapport te veranderen, maar trok dat na contact met de opdrachtgever weer in.

### 3. Het verweer

Verweerder licht toe dat hij de opdracht van C, de (ex-)echtgenoot van klaagster heeft gekregen, op aanraden van de dominee. Verweerder heeft daarna C voor het eerst ontmoet. Van een emotionele band tussen hem en de opdrachtgever is dan ook geen sprake. Verder geeft verweerder aan dat het de uitdrukkelijke wens van de opdrachtgever was om de panden onbewoond te taxeren in het kader van een boedelscheiding. Verweerder geeft aan dat hij niet op de hoogte was van andersluidende afspraken tussen klaagster en zijn opdrachtgever.

Verweerder heeft aan klaagster aangeboden de panden nogmaals te taxeren in verhuurde staat. Dat bleek niet nodig en deze aanvullende opdracht is niet aan hem verstrekt. Verweerder stelt dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld door de leegstandwaarde te taxeren.

Ten aanzien van de hogere waardering door taxateur Z, geeft verweerder aan dat beide appartementen gelegen zijn op de zolderverdieping, met schuine kap en diverse nissen, waardoor interpretatieverschillen kunnen ontstaan bij de NVM-meetinstructie. Verweerder heeft 67,13 m<sup>2</sup> vastgesteld voor [adres 1] en 52,41 m<sup>2</sup> voor [adres 2]. Verder wijst de taxateur op de omstandigheid dat de appartementen alleen per trap bereikt kunnen worden en dat de erfpacht niet eeuwigdurend is afgekocht.

### 4. De hoorzitting

Tijdens de op 13 juni 2018 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 4 mei 2016;
- Het Reglement Wonen NRVT van 19 november 2015;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015.

### 6. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een object waarvan klaagster (mede-)eigenaar is, is klaagster aan te merken als belanghebbende en is zij ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in 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.

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

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege heeft vastgesteld dat het zeer summiere rapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT en internationale standaarden worden gesteld. Zo is geen gebruik gemaakt van het voorgeschreven modelrapport, zijn de maten niet in het rapport opgenomen, is niet de feitelijke situatie getaxeerd, ontbreekt het doel van de taxatie, ontbreken de referentiepanden, zijn de huurprijs en de huurvoorwaarden niet in het rapport opgenomen en is evenmin in het rapport opgenomen dat daarbij als bijzonder uitgangspunt is gehanteerd dat het pand vrij van verhuur werd gewaardeerd.

Verweerder was ervan op de hoogte dat zijn opdrachtgever het rapport nodig had vanwege een boedelscheiding, zodat hij zich het belang van derden zoals klaagster hierbij had moeten realiseren.

Hiermee heeft de taxateur niet voldaan aan de regels ten aanzien van de zorgvuldigheid, zoals vastgelegd in artikel 19 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) en onder meer artikel 9.3 van het Reglement Wonen, waarin wordt bepaald dat de taxateur de professionele taxatiedienst nauwgezet en grondig uitvoert en dat bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport worden opgenomen. Dit klachtonderdeel is gegrond.

Dat sprake is geweest van een (te) nauwe band tussen de taxateur en diens opdrachtgever is onvoldoende gebleken. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

## 7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

LEGT aan verweerder de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 24 juli 2018 door het tuchtcollege NRVT.