

Dossiernummer: 210614

Datum: 3 februari 2022

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

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 6 juni 2021, met producties;
- het verweerschrift van 13 juli 2021;
- nadere toelichting van klager van 6 oktober 2021 over het begrip “belanghebbende”.

Tijdens de hoorzitting van 13 januari 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege, de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in persoon;
- verweerder in persoon.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 8 april 2021 in opdracht van de burens van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot de woning van deze burens. Aanleiding hiervoor is een verbouwing bij klager. Zijn burens menen dat zij daardoor overlast en minder zon hebben. Verweerder heeft de woning in huidige staat getaxeerd op € 830.000 en na verbouwing op € 795.000.

Klager voert aan dat sprake is van belangenverstremgeling, nu verweerder tevens de verkoopmakelaar van zijn burens, dus de opdrachtgevers van het taxatierapport, is. Daardoor heeft verweerder volgens klager niet integer gehandeld. In het taxatierapport heeft verweerder aangegeven dat hij de afgelopen twee jaar niet betrokken zou zijn geweest bij de aankoop, verkoop of taxatie van het object.

Deze gedragingen zijn in strijd met de fundamentele beginselen zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Ook stelt klager dat verweerder het bezonningsrapport niet juist uitlegt. Er zouden volgens verweerder aanzienlijk minder zonuren in de tuin zijn, terwijl volgens klager uit het rapport blijkt dat de bestaande bebouwing al veel schaduw oplevert. De zon op het terras neemt met 9% af. Dit betreft volgens klager een terras van 6m<sup>2</sup> in een tuin van meer dan 300m<sup>2</sup>. Daarmee is geen sprake van een aanzienlijke afname van het aantal zonuren. Dat zal volgens klager dan ook niet veel invloed op de verkoopprijs kunnen hebben. Klager stelt dat er veel kijkers zijn geweest in de acht maanden dat het pand te koop staat, die met name zijn afgeknapt op de slechte staat van onderhoud. Klager heeft tevergeefs geprobeerd om verweerder aan te spreken op zijn gedragingen. Verweerder toont volgens klager geen enkele reflectie. Dit strookt niet met de vereiste professionaliteit.

Klager verzoekt het tuchtcollege het gedrag van verweerder te veroordelen en een maatregel op te leggen.

### **3. Het verweer**

Verweerder licht toe dat hij altijd op een fatsoenlijke wijze wil blijven communiceren. Omdat klager hem in een telefoongesprek heeft uitgemaakt voor leugenaar en oplichter, heeft verweerder het gesprek beëindigd.

Verweerder stelt vervolgens dat de opdrachtgever en verkoper van het pand, hem gevraagd heeft zijn mening te geven over de verkoopbaarheid van het pand, nu de overkapping van het terras van de burens – klager – klaar is.

Verweerder zegt dat de verkoop moeizaam gaat. Er zijn al 15 kandidaten bij het pand geweest, maar dit heeft nog niet geleid tot verkoop. Verweerder heeft aangegeven dat de verkoopopbrengst lager is dan in de oude situatie, die verweerder ook gekend heeft. Er is een imposant bouwwerk verschenen met een groot aantal zonnepanelen, die zichtbaar zijn vanuit de tuin van zijn opdrachtgever. Verweerder heeft zijn opdrachtgever daarbij een (subjectief) bedrag als minderopbrengst genoemd. Zijn opdrachtgever heeft hem gevraagd dat op papier te zetten. Dat heeft hij in een verkort taxatierapport verwoord. Hij heeft dit gedaan als service, hij heeft er niets voor in rekening gebracht. Daarna is het rapport volgens verweerder een eigen leven gaan leiden en is het in handen van klager terechtgekomen, zonder dat verweerder hiervan in kennis is gesteld. Verweerder heeft het rapport alleen opgesteld voor zijn opdrachtgever en het rapport mag niet aan anderen ter beschikking worden gesteld, zoals ook in het rapport is opgenomen. Zijn opdrachtgever heeft verweerder laten weten dat hij geen gebruik zou maken van het rapport.

Verweerder stelt naar eer en geweten te hebben gehandeld en alleen zijn mening te hebben gegeven en op papier gezet.

In de hoorzitting heeft verweerder toegegeven dat hij zijn mening over de lagere verkoopopbrengst beter niet in de vorm van een taxatierapport had kunnen geven, maar bijvoorbeeld in een verkoopadvies.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 13 januari 2021 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 Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (RGB);
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Toelichting Onafhankelijkheid en Objectiviteit van 30 maart 2021.

## 6. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie geregistreerd stond als register taxateur in het door NRVT gehouden register.

Klager heeft nader toegelicht dat hij door zijn burens civielrechtelijk aansprakelijk gesteld is voor de schade, waarbij het taxatierapport als onderbouwing van het schadebedrag dient.

Het tuchtcollege stelt vast dat klager daardoor financieel belang heeft bij het taxatierapport. Daarom is hij aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een door verweerder opgesteld taxatierapport. Hiermee is sprake van gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Dat verweerder hiervoor geen bedrag in rekening heeft gebracht en hij dit deed als service voor een bestaande opdrachtgever, maakt dat niet anders.

Gezien het voorgaande vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager 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 overweegt dat verweerder bij het pand dat hij getaxeerd heeft, betrokken was als verkoopmakelaar. Dit is door klager gesteld en door verweerder erkend.

In het taxatierapport heeft verweerder onder punt D5. het volgende opgenomen:

*“De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen twee jaar niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.”*

Artikel 11.2 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels stelt dat een taxateur moet afzien van het verrichten van een taxatie als sprake is van ongepaste beïnvloeding als gevolg van betrokkenheid van de taxateur of dienst kantoor bij het vastgoedobject.

In de Toelichting Objectiviteit en onafhankelijkheid is nader uitgewerkt dat een eerdere betrokkenheid bij het object dient te worden vermeld. Daarbij dient de taxateur uit te leggen waarom hij heeft geoordeeld dat hij ondanks deze eerdere betrokkenheid meende dat hij de opdracht kon aanvaarden. In dit geval combineert verweerder een *lopende* verkoopopdracht met het uitbrengen van een taxatierapport. Daarmee is sprake van belangenverstrengeling. Verweerder had zijn opdrachtgever moeten uitleggen waarom hij niet de geschikte persoon was om een taxatierapport op te stellen. Met het opstellen van het taxatierapport heeft verweerder in strijd gehandeld met de vereiste onafhankelijkheid.

Het tuchtcollege concludeert op grond van het voorgaande dat verweerder in strijd met de waarheid heeft verklaard en in strijd met het RGB heeft gehandeld.

Verweerder heeft in zijn verweer gesteld dat hij het rapport heeft opgesteld als service voor zijn opdrachtgever en dat het taxatierapport een ‘eigen leven is gaan leiden’.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder de moeite heeft genomen om een taxatierapport volgens het voorgeschreven model op te maken, met daarin een waardering en een onderbouwing, terwijl zijn opdrachtgever – volgens verweerder - alleen wilde weten welke impact de verbouwing van de burens had. Om aan dit verzoek te voldoen, had verweerder als verkoopmakelaar, eenvoudig een kort bericht op kunnen stellen met enkele regels tekst, waarin verweerder zijn mening had kunnen weergeven dat de vermoedelijke verkoopopbrengst van de woning met € 35.000 naar beneden bijgesteld diende te worden.

De uitleg van verweerder, waarmee hij zijn bijdrage aan het conflict bagatelliseert, overtuigt het tuchtcollege niet. Verweerder heeft een volledig taxatierapport opgesteld, waarmee hij het risico nam dat dit rapport gebruikt zou worden in een juridische procedure. Verweerder wist immers dat er een conflict was tussen zijn opdrachtgever en de burens.

Wat het tweede onderdeel van de klacht betreft is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder in het taxatierapport, in zijn verweer en in de nadere toelichting ter zitting er niet in is geslaagd te onderbouwen waarom de verbouwing bij klager tot gevolg heeft dat de marktwaarde van de woning met € 35.000 zou afnemen. In de analyse van de referenties wordt hiervoor geen onderbouwing gegeven. De verwijzing naar het uitgevoerde bezonningsonderzoek, waarvan klager onbetwist heeft gesteld dat de zonuren op het terras afnemen, maar dat het terras slechts een zeer klein deel van de tuin beslaat, en de – subjectieve – opmerking van verweerder dat er niet fraaie zonnepanelen zijn gebruikt, is hiervoor onvoldoende.

De gedragingen van verweerder zijn in strijd met het fundamentele beginsel van onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie. De klacht is gegrond.

Nu verweerder in zijn verweer en ter zitting geen blijk heeft gegeven van enig inzicht in de belangenverstremming, niet heeft onderkend dat hij door het opstellen van een taxatierapport een professionele taxatiedienst heeft verricht en een taxatierapport heeft opgesteld dat onvoldoende is onderbouwd, acht het tuchtcollege als maatregel een berisping passend en geboden.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt aan verweerder als maatregel een BERISPING op.

Deze uitspraak is gewezen op 3 februari 2022 door het Tuchtcollege NRVT.