

**Dossiernummer: 220128**

**Datum: 8 juni 2022**

## **UITSPRAAK**

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

**Partijen:**

**A,**

wonende te [plaats],

klaagster,

tegen:

**B,**

register taxateur te [plaats],

verweerster.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtformulier van 28 januari 2022 met 8 bijlagen;
- het verweerschrift van 2 maart 2022 met 15 bijlagen;
- het betreffende (volledige) taxatierapport inclusief bijlagen, toegestuurd op verzoek van het tuchtcollege door verweerster.

Tijdens de hoorzitting van 6 mei 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster in persoon;
- verweerster 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 het door verweerster op 4 september 2021 in opdracht van de ex-partner van klaagster opgestelde rapport van de woning aan de [adres].

Klaagster heeft de volgende klachtonderdelen aangevoerd:

1. Verweerster heeft de taxatie niet onafhankelijk en objectief uitgevoerd.

Verweerster zou zich hebben laten beïnvloeden door de opdrachtgever, die belang had bij een lage waardering.

Als doel is vermeld hypothecaire financiering, terwijl het doel was waardebeoordeling in verband met verdeling (ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid).

Verweerster heeft een zakelijke relatie met de opdrachtgever, nu klanten naar elkaar worden doorverwezen, zodat verweerster er belang bij had het de opdrachtgever naar de zin te maken.

Verweerster had de woning twee jaar eerder ook al getaxeerd. Zij had daarom de opdracht volgens klaagster niet mogen accepteren.

2. De oppervlakte van de woning is volgens het rapport 138m<sup>2</sup>, terwijl dat volgens klaagster 151m<sup>2</sup> had moeten zijn.

De referenties zijn volgens klaagster dubieus en er is geen indexering toegepast.

3. Er is sprake geweest van sabotage doordat verweerster geweigerd heeft mee te werken aan een geschillentaxatie nadat taxateur C tot een waardering kwam die € 55.000 hoger lag dan die van verweerster. Zij heeft geweigerd schriftelijk op de taxatie van taxateur C te reageren zodat validatie onmogelijk was. C heeft gezegd dat verweerster vooral de belangen van haar opdrachtgever diende.

Klaagster verzoekt het tuchtcollege gepaste maatregelen te nemen, het taxatierapport in te trekken en verweerster op te dragen zich verder afzijdig te houden.

### 3. Het verweer

Verweerster zegt dat zij 275 taxaties per jaar heeft verricht gedurende 15 jaar en niet eerder een tuchtklacht heeft gehad.

Ten aanzien van het klachtonderdeel omtrent haar onafhankelijkheid en objectiviteit, mist verweerster elke onderbouwing. De ex-partner van klaagster heeft per mail opdracht gegeven voor de taxatie, die nodig was in verband met de verdeling en de mogelijke aanvraag van een financiering. Dat laatste is leidend geweest in het accepteren van de opdracht en daarom als doel opgenomen in het rapport. Er zijn geldverstrekkers die een andere doelomschrijving niet accepteren. De datum van de inspectie is met klaagster overlegd, maar zij was er desondanks niet bij aanwezig. Verweerster heeft zelf tijdens de inspectie contact opgenomen met klaagster met enkele vragen. Uit niets is verweerster gebleken dat klaagster bezwaar had tegen haar als taxateur. Er is volgens verweerster geen sprake van een zakelijke werkrelatie met de ex-partner. Dat wordt door klaagster ook niet onderbouwd. Verweerster is gevraagd omdat zij de woning eerder heeft getaxeerd en dat was klaagster bekend. Dit gegeven heeft verweerster ook opgenomen in het taxatierapport.

In reactie op het tweede klachtonderdeel stelt verweerster het volgende.

Verweerster heeft de inpandige berging, een voormalige garage die voor een deel bij de woonkamer is gevoegd, niet meegenomen als woonruimte. Deze ruimte is niet geïsoleerd en er is ook geen verwarming, zodat zij deze als overige inpandige ruimte heeft meegenomen. De referentiepunten liggen alle drie op nog geen 100 meter van de getaxeerde woning, zijn van dezelfde bouwperiode en recentelijk nabij de peildatum verkocht. De indexatie via <https://www.woningindexcalculator.nl> (Bron VastgoedPro) gaf op dat moment niet aan dat er een waardevermindering van het object had plaatsgevonden. Ook de modelmatige waarderapporten gaven dit niet aan.

Ten aanzien van het derde klachtonderdeel, licht verweerster de gang van zaken toe. Enkele weken na de validatie van haar taxatie, ontving zij bericht van NWWI dat er sprake was van een waardeverschil in haar rapport en dat van een andere taxateur, waarvoor geen aanwijsbare reden gevonden kon worden. NWWI adviseerde een "geschillentaxatie". Verweerster heeft aangegeven bereid te zijn geweest hieraan mee te werken. Deze heeft volgens verweerster echter niet plaatsgevonden conform de afspraken. Het gevolg was dat de derde taxateur de zogenaamde geschillentaxatie niet met verweerster heeft afgestemd. De taxatie is direct bij NWWI ingediend en verweerster ontving vervolgens het verzoek een plausibiliteitsverklaring toe te voegen. Verweerster voelde zich hierbij onder druk gezet en staat achter haar beslissing deze plausibiliteitsverklaring te weigeren.

### 4. 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;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

## 5. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als mede-eigenaar van de getaxeerde woning aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerster, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerster is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door haar uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerster 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 zij de door verweerder aan de woning toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van haar mocht worden verwacht. Het enkele feit dat de door verweerster geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan die van andere taxateurs, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

In reactie op de klachtonderdelen, overweegt het tuchtcollege als volgt.

1. Voorzover klaagster heeft gesteld dat verweerster de taxatie niet onafhankelijk en objectief heeft uitgevoerd, merkt het tuchtcollege op dat deze stelling onvoldoende is onderbouwd.

Dat verweerster zich zou hebben laten beïnvloeden door de opdrachtgever, is niet door feiten of omstandigheden gestaafd. Dat de opdrachtgever op zich belang had bij een lage waarde, is daarvoor onvoldoende nu bij een taxatie met meerdere belanghebbenden vrijwel altijd één partij belang heeft bij een hoge waarde en de andere partij bij een lage waardering. Het is het tuchtcollege niet gebleken dat verweerster zich hierdoor heeft laten leiden.

Volgens klaagster is het doel onjuist gesteld. Zij stelt dat het doel was waardebepaling in verband met verdeling en ontslag van hoofdelijke aansprakelijkheid. Het tuchtcollege overweegt dat het bij ontslag van hoofdelijke aansprakelijkheid noodzakelijk is dat de financiering kan worden overgenomen door degene die in de woning blijft. Daarvoor is een taxatierapport nodig met als doel hypothecaire financiering. Verweerster heeft dat dan ook terecht als doel vermeld.

Dat sprake zou zijn van een zakelijke relatie tussen verweerster en de opdrachtgever, is door klaagster alleen gesteld. Verweerster heeft dit ten stelligste ontkend. Er zijn geen feiten of omstandigheden bij de klacht gevoegd die deze stelling van klaagster onderbouwen, zodat het tuchtcollege deze stelling niet volgt.

Dat verweerster eerder de woning heeft getaxeerd, heeft zij in het taxatierapport vermeld. Zij voldoet wat dat betreft aan de vereiste transparantie omtrent haar betrokkenheid in de twee jaar voorafgaand aan het taxatierapport. Nu de eerdere taxatie heeft plaatsgevonden in oktober 2019 en de taxatie, waarover de klacht gaat, in september 2021 en deze omstandigheid bekend was bij partijen, oordeelt het tuchtcollege dat verweerster hiermee geen regels heeft overtreden.

2. Voorzover klaagster heeft aangevoerd dat onjuiste metrages zijn gebruikt, overweegt het tuchtcollege dat de gebruiksoppervlakte in het rapport van verweerster kleiner is dan in de andere rapporten, maar dat verweerster een grotere overige inpandigte ruimte heeft aangegeven dan de andere taxateurs. Verweerster heeft toegelicht welke overwegingen zij heeft gehad om de voormalige garage niet als woonruimte mee te nemen. Ter zitting heeft klaagster aangegeven dat volgens haar de ruimte wel geïsoleerd en verwarmd is, maar dat heeft het tuchtcollege niet kunnen vaststellen.

Omtrent de indexering overweegt het tuchtcollege dat verweerster twee referentiepanden heeft gebruikt die minder dan drie maanden voor de waardepeildatum zijn verkocht en dat zij daarbij de woningindexcalculator van VastgoedPro heeft gebruikt. Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerster hiermee geen regels van NRVT overtreden.

3. De stelling dat sprake is geweest van sabotage, kan het tuchtcollege niet volgen. Verweerster is kennelijk verzocht een plausibiliteitsverklaring te geven bij de derde taxatie. In dit verband wijst het tuchtcollege er ten overvloede op dat de term geschillentaxatie niet voorkomt in de regelgeving van NRVT. De term plausibiliteitsverklaring komt wel in de regelgeving voor. Een dergelijke plausibiliteitsverklaring mag een register taxateur alleen afgeven indien deze achter de taxatie staat. Een register taxateur kan dan ook nooit verplicht worden om deze te verstrekken. Het tuchtcollege overweegt daarbij ten overvloede dat NWWI had geadviseerd om gezamenlijk tot een waardeoordeel te komen en dat de derde taxateur in strijd hiermee zijn taxatie als bindend zag.

Gelet op al het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

## **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 8 juni 2022 door het tuchtcollege NRVT.