

Dossiernummer: 220214

Datum: 8 juni 2022

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. ,

wonende te ,

klager

tegen

B. RT

register taxateur te ,

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 14 februari 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 maart 2022, met bijlage;
- de reactie van klager op het verweerschrift van 7 april 2022;
- de machtiging van de gemachtigde van verweerder van 26 april 2022;
- de e-mailberichten van 28 april 2022, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 12 mei 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon;
- verweerder en gemachtigde de heer C., 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 verweerder in opdracht van klager en de ex-echtgenote van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adres] d.d. 20 oktober 2021.

Klager heeft een drietal klachtonderdelen aangevoerd tegen het rapport van verweerder:

1. *partijdigheid*; verweerder heeft exact de (lagere) taxatiewaarde vastgesteld die de ex-echtgenote van klager nodig had om de hypotheek over te kunnen nemen; hiertoe heeft verweerder de onderhoudstoestand niet goed ingeschat en de illegale splitsing niet weergegeven in zijn rapport;
2. *communicatie*; verweerder heeft geweigerd de vragen en opmerkingen van klager te beantwoorden. Daarnaast is hij bevriend met de advocaat van ex-echtgenote;
3. *fouten in rapport*; verweerder heeft getracht de waarde negatief te beïnvloeden door 7 m<sup>2</sup> woonruimte niet mee te nemen, te stellen dat de vloerverwarming niet werkt terwijl dit niet gecontroleerd is, waterschade van de buurman mee te nemen, de onderhoudstoestand niet juist weer te geven en een verkeerd referentieplan te gebruiken.

Klager vraagt het tuchtcollege met name een uitspraak te doen over de illegale splitsing, die door de ex-echtgenote van klager is gerealiseerd en die verweerder niet heeft meegenomen in het taxatierapport omdat hij naar zijn mening hierdoor ernstig (financieel) benadeeld wordt. Klager kan hierdoor niet verder met zijn leven en dat van zijn kinderen, met name gezien de boetes die hem opgelegd zouden kunnen worden indien deze illegale situatie in stand blijft.

### 3. Het verweer

Verweerder heeft puntsgewijs verweer gevoerd tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. om de onafhankelijkheid en objectiviteit te waarborgen heeft verweerder ervoor zorggedragen dat zowel klager als de ex-echtgenote bij de opname aanwezig konden zijn. Beide partijen hebben ook akkoord gegeven voor de gezamenlijke taxatie zoals te zien in de opdrachtvoorwaarden;
2. verweerder heeft bij de opname de aanwezigheid van de gipsplaat geconstateerd echter de tussendeur was nog steeds aanwezig en is, zoals hij van klager en ex-echtgenote heeft begrepen altijd aanwezig geweest. In het verleden was de onderverdieping verhuurd, dit was tijdens de opname niet het geval. Van deze verhuursituatie was klager op de hoogte. Ondanks deze verhuursituatie was er geen sprake van twee aparte woningen. Het is dan ook onredelijk en incorrect dat klager nu stelt dat er sprake zou zijn geweest van een illegale splitsing;
3. verweerder is altijd beschikbaar voor commentaar of overleg. Echter de houding van klager heeft ertoe geleid dat verweerder genoodzaakt was de telefoonverbinding te verbreken;
4. verweerder is expliciet niet bevriend met de advocaat van de ex-echtgenote van klager;
5. tijdens de opname is door de ex-echtgenote gecommuniceerd aan verweerder dat de vloerverwarming niet functioneerde. De 7 m<sup>2</sup> zijn later toegevoegd aan het rapport, van dit gewijzigde rapport heeft klager een exemplaar ontvangen. Door verweerder is een zorgvuldige NEN-meting gedaan van de gehele woning;
6. de onderhoudstoestand van de woning was matig, door achterstallig onderhoud en lekkages als gevolg van een geplaatste opbouw, dit blijkt ook uit de foto's;
7. klager vergelijkt zijn woning met woningen in de omgeving die een ander type hebben en een groter oppervlakte hebben. Daarnaast is sprake van weinig buitenruimte door het ontbreken van een tuin of dakterras wat een negatieve invloed heeft op de waarde;

Samengevat lijkt het erop dat klager het niet eens is met het gewezen echtscheidingsvonnis waarbij zijn ex-echtgenote de woning toegewezen heeft gekregen en nu op deze manier probeert de taxateur in een kwaad daglicht te stellen om alsnog zijn gelijk te halen. De taxatie is echter volledig objectief en onafhankelijk uitgevoerd en er is zeker geen sprake geweest van enige partijdigheid.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;

- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 oktober 2021.

## 5. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Klager is als mede-eigenaar van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op het handelen van verweerder, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend 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.

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 stelt voorop dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waarde is denkbaar maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

De voornaamste klacht van klager richt zich op het uitbrengen van het rapport door verweerder terwijl sprake zou zijn van een illegale splitsing, althans op het geen melding maken van deze illegale splitsing in het door verweerder opgestelde taxatierapport. Het tuchtcollege overweegt dat hierbij geen sprake is van verwijtbaarheid van verweerder nu verweerder de toestand 'as is' heeft vastgelegd en er geen sprake was van een zakenrechtelijke vastlegging van de splitsing. Het tuchtcollege acht dit klachtonderdeel ongegrond.

Voorts wordt door klager gesteld dat verweerder door zijn gedrag de schijn van partijdigheid heeft opgewekt, één en ander onderbouwd door diverse kritiekpunten. Mede gelet op het verweer van verweerder heeft klager de gestelde schijn van partijdigheid onvoldoende onderbouwd. In het bijzonder kan uit de door klager in het rapport gestelde (en door verweerder betwiste) gebreken niet worden afgeleid dat verweerder partijdig was of tenminste de schijn van partijdigheid heeft gewekt.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de communicatie over het taxatierapport mogelijk moeizaam is geweest, maar dat klager onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat dit aan verweerder is te wijten. Ook van onprofessioneel handelen is het tuchtcollege derhalve niet gebleken.

Het tuchtcollege komt dan ook tot het oordeel dat de klacht ongegrond is.

Wellicht ten overvloede merkt het tuchtcollege op dat zij, op grond van de van toepassing zijn de reglementen, niet bevoegd is om – zoals door klager verzocht - een taxatierapport ongegrond te verklaren.

## 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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