

**Dossiernummer: 220222**

**Datum: 8 juni 2022**

## **UITSPRAAK**

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

**Partijen:**

**A,**

**wonende te [plaats],**

**klager,**

**tegen:**

**B,**

**register taxateur te [plaats],**

**verweerder.**

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtformulier van 23 februari 2022 met 29 bijlagen;
- het verweerschrift van 21 maart 2022 met 16 bijlagen;
- aanvullend verweerschrift ontvangen 20 april 2022

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:

- Klager in persoon;
- Verweerder 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 op 3 november 2021 in opdracht van klager opgestelde rapport van de woning aan de [adres]. De taxatie is aangevraagd vanwege het oversluiten van de hypotheek en een geplande verbouwing.

Klager heeft tegen verweerder vier hoofdklachten aangevoerd, die nader zijn uitgewerkt in meer dan 50 klachtonderdelen.

**Hoofdklacht 1:** niet voldoen aan de richtlijnen gesteld in reglementen en praktijkhandleidingen.

Hierbij heeft klager onder meer gesteld dat verweerder:

- niet onafhankelijk is, omdat hij eerder rond 2014 de woning heeft opgenomen;
- geen concepten heeft verstuurd van het taxatierapport;
- niet de juiste vakbekwaamheid bezit, omdat hij geregistreerd is in de Kamer Wonen, terwijl het object valt onder Landelijk- en Agrarisch Vastgoed;
- geen meting heeft verricht en oppervlakten daardoor onjuist heeft vastgesteld.

**Hoofdklacht 2:** niet voldoen aan zorgplicht onderzoek (zorgvuldigheid, betrouwbaarheid).

Hierbij heeft klager gesteld dat verweerder:

- het zakelijk recht van de Gasunie niet vermeld heeft;
- het recht van overpad niet vermeld heeft;
- de dichte kapschuur met paardenboxen ten onrechte als garage heeft aangemerkt;
- heeft vermeld dat het gaat om een tussenwoning terwijl het gaat om een woonboerderij;

**Hoofdklacht 3:** geen juiste bepaling taxatie waarde (vakbekwaamheid, objectiviteit)

Hierbij heeft klager onder meer aangevoerd dat er maar één perceel is gewaardeerd, terwijl er een tweede perceel genoemd wordt in de leveringsakte. Verweerder had volgens klager beide percelen moeten taxeren.

**Hoofdklacht 4:** niet willen beantwoorden van vragen (transparantie en betrouwbaarheid).

Klager wijst in dit verband op meerdere onduidelijkheden in het taxatierapport, waarop hij ondanks diverse verzoeken geen antwoord heeft gekregen van verweerder.

Klager wenst gecompenseerd te worden voor het inschakelen van een andere taxateur met als specialisatie de Kamer LAV, voor de overlast en voor de uren die hij hieraan besteed heeft. Ook wil klager de aanbetaling van € 400,00 terugbetaald zien.

### 3. Het verweer

Verweerder heeft geantwoord dat hij eind oktober 2021 contact had met klager over het uitvoeren van een taxatie wegens een nog uit te voeren verbouwing. Klager heeft op verzoek van verweerder de verbouwingspecificatie toegestuurd. Hierop heeft verweerder gereageerd dat hij de post asbestvervanging en windmolen niet kon meenemen in de taxatie. Daarna is klager akkoord gegaan met de opdrachtvoorwaarden.

Verweerder heeft onderzoek gedaan in de NVM-bestanden, in de kadastrale gegevens, WOZ, de BAG etc. Vervolgens heeft verweerder het object opgenomen. Hierbij heeft verweerder de gegevens omtrent het woonoppervlak gecontroleerd. Daarna heeft hij het taxatierapport uitgewerkt en is het rapport na controle door NWWI gevalideerd.

Op 28 november 2021 heeft verweerder een e-mail van klager ontvangen met opmerkingen over het rapport, waarop hij gereageerd heeft.

Na enige correspondentie over de factuur, heeft klager de helft van het overeengekomen bedrag overgemaakt. Verweerder stelt dat hij de taxatie heeft uitgevoerd volgens de richtlijnen van NRVT en dat het rapport is gevalideerd door NWWI. Verweerder ziet geen aanleiding om het taxatierapport aan te passen en te wijzigen.

Verweerder heeft voorts vermeld dat hij contact heeft gehad met NWWI, waar ook een klacht van klager was ontvangen. Hij heeft zich niet laten sturen of leiden door informatie van de opdrachtgever.

Verweerder heeft verder verklaard dat hij lid is van de Kamer Wonen en geen objecten waardeert met een andere bestemming dan wonen. Hij heeft het taxatierapport opgesteld naar beste kunnen en wetenschap en conform de Europese Taxatiestandaarden, EVS en volgens de beroepscode, erecoode en gedragscode van de branche- en beroepsorganisaties waarbij verweerder is aangesloten.

In het aanvullende verweerschrift heeft verweerder aangegeven dat hij de opmerkingen van klager heeft ervaren als verzoeken om het taxatierapport aan te passen. Verweerder heeft hierop klager meegedeeld dat hij de taxatie volgens de regels van NRVT en NWWI heeft opgesteld.

Hij heeft zijn rapport nogmaals doorgenomen en geconcludeerd dat het voldoende was onderbouwd. Ten aanzien van de correctheid van de getaxeerde waarde heeft verweerder geantwoord dat hij daarover nooit in discussie gaat met een opdrachtgever. Hij kreeg het gevoel dat klager invloed wenste op de inhoud van het rapport, zodat hij besloot niet verder op de wensen en klachten in te gaan.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- 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 verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als opdrachtgever en eigenaar van de getaxeerde woning aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is 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.

Voorzover klager verzoekt om een schadevergoeding, kan de klacht niet in behandeling worden genomen. Het opleggen van een schadevergoeding is op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak niet mogelijk.

##### 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 professioneel heeft gehandeld, of hij 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 hem mocht worden verwacht. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde hoger is uitgekomen dan die van andere taxateurs, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

In reactie op de klachten overweegt het tuchtcollege, voor zover van belang, als volgt.

**Hoofdklacht 1:** niet voldoen aan reglementen en praktijkhandleidingen.

Het tuchtcollege overweegt dat onvoldoende is onderbouwd dat verweerder niet onafhankelijk is geweest. Dat hij in 2014 de woning opgenomen heeft, is hiervoor onvoldoende.

Voorzover gesteld is dat verweerder geen conceptrapporten heeft verzonden, wijst het tuchtcollege erop dat in de opdrachtvoorwaarden niet is opgenomen dat verweerder concepten zou opstellen. Hiertoe bestond dan ook geen verplichting.

De stelling dat verweerder ingeschreven had moeten staan in de Kamer LAV, kan het tuchtcollege niet volgen. In de opdracht die tussen klager en verweerder is gesloten, staat meermalen vermeld dat het gaat om een woningtaxatie. Met deze opdrachtvoorwaarden is klager akkoord gegaan. Als hij een taxateur uit de Kamer LAV had willen inschakelen, had hij dat vooraf met verweerder moeten afstemmen. Hiervan is niet gebleken, zodat dit klachtonderdeel ongegrond is.

Klager heeft gesteld dat er geen meting is verricht en oppervlakten daardoor onjuist zijn vastgesteld. Verweerder heeft in zijn verweerschrift verklaard dat hij het woonoppervlak heeft gecontroleerd. Ter zitting heeft hij nader toegelicht dat hij dit visueel heeft gedaan en zich heeft gebaseerd op een opname uit 2014. Het tuchtcollege oordeelt dat een register taxateur verantwoordelijk is voor een juiste maatvoering. Nu het hier gaat om een woning die in 2015 aangekocht is en vervolgens gedeeltelijk is verbouwd, acht het tuchtcollege het onvoldoende dat verweerder is afgegaan op zijn aantekeningen uit 2014 en een visuele controle. Het tuchtcollege acht een dergelijke werkwijze onvoldoende zorgvuldig, zodat dit klachtonderdeel gegrond is.

**Hoofdklacht 2:** niet voldoen aan zorgplicht onderzoek (zorgvuldigheid, betrouwbaarheid).

Klager heeft aangevoerd dat verweerder het zakelijke recht van de Gasunie en het recht van overpad had moeten vermelden. Verweerder heeft gesteld dat hij het niet nodig vond dit op te nemen in het rapport, omdat dit uit de bijgevoegde akte van levering bleek.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder in het taxatierapport vermeldt dat hij heeft gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Vervolgens geeft verweerder in het rapport aan dat er geen bijzondere rechten zijn. Dat is onjuist. Er is sprake van bijzondere rechten van de Gasunie en er is een recht van overpad. Het klachtonderdeel is gegrond.

In het rapport heeft verweerder als bijgebouw een garage vermeld. Volgens klager gaat het om een dichte kapschuur met paardenboxen. Verweerder heeft ter zitting verklaard dat de ruimte vol stond met spullen, zodat hij niet heeft kunnen vaststellen dat er paardenboxen aanwezig waren. Het tuchtcollege kan verweerder hierin volgen. Een register taxateur dient te taxeren wat hij kan waarnemen. Als hij geen paardenboxen heeft gezien, kan hij niet zonder meer afgaan op informatie van de opdrachtgever dat die aanwezig zijn. Dat hij gekozen heeft voor een omschrijving als garage/schuur is niet in strijd met de reglementen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Bij de gegevens van de getaxeerde woning wordt als woontype vermeldt dat het gaat om een vrijstaande woning. Ook de referentiewoningen zijn vrijstaande woningen. Dat verweerder op een plek in het rapport aangeeft dat het gaat om een tussenwoning terwijl het gaat om een vrijstaande woning, is slordig, maar naar het oordeel van het tuchtcollege niet klachtwaardig.

**Hoofdklacht 3:** geen juiste bepaling taxatie waarde (vakbekwaamheid, objectiviteit)

In de leveringsakte is vermeld dat sprake is van twee percelen. Naast het perceel met de woning, is er een ander perceel. Dit had verweerder moeten opmerken bij de kadastrale recherche en met klager moeten bespreken of dit perceel meegenomen diende te worden bij de taxatie. In de opdracht is alleen het adres vermeld en niet de kadastrale perceelnummers. Hierover had tussen partijen duidelijkheid moeten zijn. Het tuchtcollege overweegt dat het de verantwoordelijkheid van de taxateur is om een dergelijke constatering met zijn opdrachtgever te bespreken. Vervolgens had klager kunnen aangeven of hij dit perceel wel of niet opgenomen wilde hebben in de taxatie. Dat verweerder dit perceel – met een agrarische bestemming – niet zelf kon of wilde taxeren, doet daar niet aan af. Verweerder had de verantwoordelijkheid te zorgen voor duidelijkheid over hetgeen getaxeerd diende te worden. Dat hij dit niet heeft uitgevraagd bij klager, acht het tuchtcollege in strijd met de vereiste zorgvuldigheid.

**Hoofdklacht 4:** niet willen beantwoorden van vragen (transparantie en betrouwbaarheid).

Het tuchtcollege overweegt dat gebleken is dat de communicatie tussen partijen voor verbetering vatbaar was en dat verweerder, als de professionele partij, hier meer aandacht aan had kunnen en mogen besteden. Het tuchtcollege geeft verweerder in overweging om hier in de toekomst hier meer voor open te staan.

Gelet op al het bovenstaande, waarbij sommige klachtonderdelen gegrond zijn en andere ongegrond en in aanmerking genomen de aard en ernst van de gedragingen, acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

## **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

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