

Dossiernummer: 220312

Datum: 6 juli 2022

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

klaagster,

tegen:

B. RT,

register taxateur te ,

verweerster.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 11 maart 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 5 april 2022, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 3 juni 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 en de heer C. (partner), beiden 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 23 februari 2022 in opdracht van de ex-partner van klaagster opgestelde rapport van het perceel grond aan de [adres]. Achtergrond van de taxatie is een complexe scheiding en verdeling van de boedel.

Klaagster heeft de volgende klachtonderdelen aangevoerd:

1. opdrachtgever is alleen de ex-partner van klaagster terwijl het om een verdeling van de boedel ging in verband met echtscheiding van partijen. Volgens de advocaat van klaagster hadden partijen gezamenlijk opdracht moeten geven;

2. de referentie-objecten ontbreken, de waarde is vastgesteld middels overleg met mede-taxateurs en daarmee niet objectief onderbouwd;
3. de vermelding dat geen informatie aanwezig is over het perceel ten aanzien van bodemverontreiniging is onjuist. Er is een bodemonderzoekrapport, de ex-echtgenoot van klaagster heeft dit in bezit;
4. in het taxatierapport is geen informatie vermeld met betrekking tot de inritvergunning, wijziging bestemmingsplan, aanwezige bouwvergunning, anterieure overeenkomst en aanwezige elektriciteits- en water aansluiting.

### 3. Het verweer

Verweerster voert puntsgewijs verweer naar aanleiding van de hiervoor genoemde klachtonderdelen:

1. verweerster licht toe dat zij telefonisch door de ex-echtgenoot van klaagster is benaderd voor de taxatie en dat deze de opdracht ook schriftelijk heeft bevestigd. Verweerster heeft vóór het aanvaarden van de opdracht telefonisch contact gehad met klaagster. Daarbij is aan de orde gekomen dat het om een waardering in het kader van een echtscheiding ging. Verweerster wist niet dat de taxatie bindend was.

Nu klaagster niet liet weten dat de opdracht mede namens haar was, heeft verweerster naar haar mening klaagster niet ook als opdrachtgever beschouwd.

2. de marktwaarde is door verweerster bepaald aan de hand van de uitgifteprijzen van kavels grond door de gemeente [adres]. Omdat hier grote verschillen tussen zitten, hetgeen verweerster bekend is omdat zij zelf verschillende van deze taxaties heeft uitgevoerd danwel betrokken is geweest bij de aan- danwel verkoop hiervan, is verweerster in het midden gaan zitten. Verweerster staat achter de door haar vastgestelde waarde en ook de plausibiliserend taxateur heeft de waarde plausibel gevonden;
3. in het rapport is aangegeven dat informatie is geraadpleegd van provincie en gemeente. In de bijlage zit de omgevingsrapportage, welke, zoals eerder toegelicht in het rapport ook van toepassing is op nummer 38. Nader onderzoek was derhalve niet noodzakelijk;
4. gezien het feit dat, zoals in het rapport vermeld, verweerster uit is gegaan van bouwrijpe grond, hoeft de bovengenoemde informatie niet ook nog separaat te worden vermeld.

### 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;
- Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2020.

### 5. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Klaagster is als rechthebbende op een deel van de overwaarde van het getaxeerde perceel 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

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

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweester aan het perceel 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 hem mocht worden verwacht.

Het rapport, waarbij de waarde van het perceel is bepaald op € 535.000 is volgens klaagster niet juist. Klaagster voert aan dat uitsluitend haar ex-echtgenoot is opgenomen als opdrachtgever. Dat de waarde op subjectieve basis is vastgesteld nu de referentie-objecten ontbreken en dat verweester in verzuim is gebleven met betrekking tot de informatie over de bodemgesteldheid en de toestand van het perceel.

Het tuchtcollege stelt voorop dat ieder taxatierapport controleerbaar moet zijn, maar dat dit zeker geldt voor taxatierapporten die worden opgesteld in het kader van of in vervolg op een rechtbankprocedure. In die gevallen hebben partijen tegengestelde belangen en de register taxateur dient hen te voorzien van verifieerbare informatie, waarin de keuzes die worden gemaakt en de onzekerheden die aan de orde zijn, transparant moeten worden toegelicht. Van groot belang daarbij is dat de register taxateur zijn / haar stellingen zoveel mogelijk onderbouwt en aangeeft welke schattingonzekerheden aan de orde zijn. Dit heeft verweester naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende gedaan.

De register taxateur dient in het taxatierapport een analyse te maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie te leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport aan hoe hij tot zijn waardering is gekomen en welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. Dit heeft verweester naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende gedaan.

Veel overwegingen om de waarde van het object op een bepaald bedrag vast te stellen zijn niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd. Zo wordt in het rapport uitgegaan van het verkeerde bestemmingsplan, ontbreken de referenties, wordt een verkeerde taxatiemethode gebruikt voor de vaststelling van een perceel grond en wordt door verweester onvoldoende onderbouwd hoe ze tot de door haar getaxeerde waarde is gekomen. Het alleen noemen van de door de gemeente gehanteerde prijzen is onvoldoende nu er geen vergelijking is gemaakt met de geldende bestemmingsplannen van de uitgegeven gronden.

Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt, kan onduidelijkheid worden vermeden over de onderbouwing van de taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd. Het rapport zoals dat nu voorligt voldoet niet aan de NRVT-regels, zodat het tuchtcollege op basis van het voorgaande klachtonderdeel 2 en 4 gegrond acht.

Nu nergens uit is gebleken dat verweester had moeten weten dat beide partijen als opdrachtgever dienden te worden vermeld en daarnaast uit het beschikbare bodemrapport, dat is toegevoegd aan het taxatierapport, niet is gebleken van ernstige verontreiniging, acht het tuchtcollege de klachtonderdelen 1 en 3 ongegrond

Op basis van het voorgaande komt het tuchtcollege tot de conclusie dat verweester niet over de kennis en kunde beschikt om een dergelijke taxatie goed te kunnen uitvoeren. Verweester had zich hier dan ook verre van moeten houden. Nu verweester ook ter zitting niet erkent fouten te hebben gemaakt; doch slechts stelt te 'begrijpen dat er vragen zijn' en daarnaast geen blijk geeft van enig inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde en de impact die dat heeft op het maatschappelijk en economisch verkeer, acht het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing een passende maatregel.

## **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND;

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, met dien verstande dat de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd aan beklaagde een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die ziet op een gedraging danwel een nalaten, van na de datum van onderhavige uitspraak.

Deze uitspraak is gedaan op 6 juli 2022 door het tuchtcollege NRVT.