

Dossiernummer: 23534

Datum: 12 oktober 2023

## 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 13 juni 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 juni 2023;
- verklaring van executele van 16 december 2022.

Tijdens de hoorzitting van 15 september 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vergezeld door [C];
- verweerder.

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 24 april 2023 opgestelde taxatierapport van de woning aan de [adres] te [plaats]. Dit rapport is opgesteld in opdracht van de broer van klager, A. [A].

Klager stelt in de klacht dat zij belanghebbende is omdat zij executeur testamentair is van de vorige eigenaar, [vader] van zowel klager en van de opdrachtgever, die is overleden op 11 oktober 2022. De woning is op 10 oktober 2022 door [vader] geleverd aan de heer T. [A] voor € 350.000.

Klager voert aan dat het taxatierapport en de wijze waarop verweerder te werk is gegaan tot grote verbazing heeft geleid. In het rapport staan fouten en belangrijke punten ontbreken:

- verweerder heeft niet gesproken met de eigenaar, deze was wel aanwezig, maar de taxateur wilde niet met hem in gesprek;
- verweerder was niet op de hoogte van de kadastrale grenzen. Dit is er de oorzaak van dat de benedenverdieping van de garage niet bereikbaar voor de eigenaar van het pand. Het balkon hangt boven een ander perceel. Hierdoor is het pand alleen binnen de familie te verkopen. Dit drukt de waarde;
- verweerder wist niet dat het pand (nog) niet is bewoond;
- onbenoemd blijft dat het pand geen voordeur heeft en dat de gasaansluiting ontbreekt;
- de taxateur maakte duidelijk dat hij was gestuurd door de schoonzus van klager met de boodschap om hoger uit te komen met zijn taxatie;
- het gebouw is niet uit 2010 maar uit 1934. Hieruit blijkt dat geen gedegen onderzoek is gedaan;
- er zijn funderingsproblemen. Er worden alleen lichte scheuren genoemd maar er zijn duidelijk meerdere verzakkingen. Toch is de bouwkundige toestand van de woning goed volgens het rapport;
- de eigenaar is niet geraadpleegd over de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen.

### 3. Het verweer

Verweerder heeft voor de taxatie een afspraak gemaakt met de eigenaar T. [A]. Deze was aanwezig met iemand die zich voorstelde als [C]. Na het voorstellen werd verweerder door deze laatste overspoeld met informatie over de woning en dan met name over hetgeen allemaal daarin ontbrak. Verweerder vond dit vervelend omdat hij sterk het gevoel had dat het doel was sturing aan te brengen in de uit te voeren taxatie. Daarom heeft verweerder gevraagd hem in alle rust door de woning te laten gaan bij de opname. Verweerder benadrukt dat het belangrijk is dat de waarde objectief door hem wordt vastgesteld zonder invloed van derden.

Met betrekking tot de kadastrale recherche merkt verweerder op dat het niet altijd lukt om vooraf te rechercheren. Ook kan het voordelen hebben om eerst de feitelijke situatie op te nemen om daarna gericht te kunnen rechercheren. Er hangt een cv-ketel in de woning en in de keuken was een gaskookplaat aanwezig, de woning is dus voorzien van gas. Er is zowel aan de zijkant als aan de achterzijde een toegangsdeur welke als voordeur kan worden toegewezen.

Verweerder meldt dat hij onaangenaam was verrast, omdat in de woning bijna alles was afgeplakt; er ontbrak apparatuur in de keuken en op de eerste verdieping was een schilder bezig. Bij het maken van de afspraak is daar niets over gezegd. Op dat moment had verweerder enige twijfel of hij de taxatie wel moest uitvoeren. Hij heeft ervoor gekozen om er toch mee door te gaan; hij heeft de communicatie met de eigenaar en [C] tot een minimum beperkt. Het foutieve bouwjaar vloeit mede daaruit voort, al stond op de WOZ-beschikking 2012, maar dat is niet het oorspronkelijke bouwjaar. Deze fout had verweerder kunnen voorkomen door ondanks de situatie meer vragen te stellen aan de eigenaar.

Opdrachtgever was A. [A] en niet de schoonzus van de executeur testamentair. Het verstrekken van de opdracht tot taxatie, adressering van de factuur en de betaling van de factuur is door [A] gedaan. Verweerder herhaalt dat het voor hem van groot belang is dat hij het waarde objectief kan bepalen; er is dus geen sprake geweest van beïnvloeding door welke partij of persoon dan ook. Dat verweerder zou hebben gezegd dat hij zou zijn gestuurd door de schoonzus en dat zij heeft gevraagd om de waarde te verhogen is volgens verweerder aperte onzin.

Na de recherche werd duidelijk dat de garage wel toegankelijk was maar dan wel over de grond van iemand anders; daar heeft verweerder bij de waardering rekening mee gehouden; hierover had hij wel een opmerking moeten maken en een foto bij moeten voegen. Ook uit de diverse foto's, die hij op

straatniveau en van de zijkant en de achterkant heeft genomen, heeft hij geen funderingsproblemen kunnen afleiden. Daarom heeft hij ook niet gewezen op de mogelijkheid tot een aanvullend onderzoek. Tot slot heeft hij het bodemloket geraadpleegd op eventuele vervuiling. Daar is echter geen sprake van.

#### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2023.

#### **5. De beoordeling**

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Bij de hoorzitting is toegelicht dat in het testament van [vader] is opgenomen dat indien bij de verkoop van de woning sprake is geweest van een gedeeltelijke schenking, dit dient te worden verrekend. Hierdoor heeft klager als één van de erfgenamen – en niet zozeer als executeur testamentair - een financieel belang bij de taxatie, waardoor zij is aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in het kader van het verrichten 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.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat de door verweerder aan de woning toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. 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 enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde op een ander bedrag is uitgekomen dan waar een klager of opdrachtgever op had gehoopt, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

In dit verband overweegt het tuchtcollege dat verweerder ermee bekend was dat sprake was van een boedelverdeling en eveneens op de hoogte was van de verkoop kort vóór het overlijden, voor een verkoopprijs die niet op de vrije markt tot stand was gekomen. In die situatie dient een register taxateur extra zorgvuldig te werk te gaan bij het opstellen van het rapport gelet op de tegengestelde belangen.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder in het taxatierapport geen toelichting heeft gegeven op de beperking in de bereikbaarheid van delen van het object, zoals de garage en het terras. Deze zijn alleen bereikbaar via een ander perceel, waarbij geen recht van overpad is vastgelegd. Er is slechts sprake van een persoonlijk recht, dat niet zonder meer overgaat op een volgende eigenaar.

Verweerder heeft aangegeven dat hij daarmee bij de waardering rekening heeft gehouden, maar geeft toe dat hij deze omstandigheid ook in het taxatierapport had moeten opnemen en een foto had moeten bijvoegen.

Het tuchtcollege stelt vast dat de beperkte bereikbaarheid inderdaad onvoldoende kenbaar wordt gemaakt in het taxatierapport. Dit gegeven is van belang voor de waardering. Verweerder heeft aangegeven met een en ander bij de waardering ook rekening te hebben gehouden, maar heeft niet inzichtelijk gemaakt in het rapport dat hij hiermee uitdrukkelijk rekening heeft gehouden en op welke wijze hij dit in de waardering heeft betrokken.

Overigens is niet van belang of verweerder de kadastrale recherche voor of na de inspectie uitvoert. Het gaat erom dat de juiste informatie in het taxatierapport wordt opgenomen.

Mogelijk had verweerder bij grondiger onderzoek ook duidelijkheid kunnen geven over de gasaansluiting. Ook relevante informatie over nutsvoorzieningen hoort in een taxatierapport te worden vermeld. Het tuchtcollege acht begrijpelijk dat verweerder simpelweg heeft aangenomen dat het pand over een gasaansluiting beschikte, omdat er in het pand gas werd gebruikt, maar in dit specifieke geval (naast elkaar wonende familieleden) had van verweerder een controle op de meters mogen worden verwacht. Kennelijk is de gasleiding van de woning van klager doorgetrokken naar het getaxeerde object en dat had moeten worden vermeld. Daarnaast is een onjuist bouwjaar genoemd. In het taxatierapport staat als bouwjaar 2010 opgenomen; de woning dateert echter (deels) uit 1934. Het bouwjaar van 2010 heeft verweerder overgenomen uit het WOZ waardeloket en ook bij Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van het kadaster. Deze zijn niet juist, de nieuwere buitengevels verhullen een oudere woning. Hierdoor is bij de vergelijking met de referenties ook van onjuist bouwjaar uitgegaan. In het taxatierapport staat vermeld dat verweerder informatie heeft ingewonnen bij de eigenaar, terwijl hij in het verweer en ter zitting heeft verklaard dat hij juist geen informatie heeft gevraagd aan de eigenaar. Deze slordigheden had verweerder moeten voorkomen.

Het tuchtcollege komt tot het oordeel dat het taxatierapport niet voldoet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Van belang is dat niet alleen de taxateur op de hoogte is van bepaalde zaken, ook een derde die zich baseert op het taxatierapport, moet van relevante omstandigheden, waarmee de taxateur bij de waardering rekening heeft gehouden, kennis kunnen nemen. Hiermee is artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels overtreden.

Het college oordeelt dit klachtonderdeel gegrond.

Dat verweerder zich heeft laten beïnvloeden door zijn opdrachtgever of door anderen, is niet nader onderbouwd. Dat verweerder zou hebben verklaard dat hij was gestuurd om hoger uit te komen met zijn taxatie, is door verweerder stellig ontkend en is ook verder niet aannemelijk geworden. Verweerder heeft daarnaast voldoende toegelicht hoe hij maatregelen heeft genomen om zijn objectiviteit bij de opname te bewaken.

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Klager stelt dat sprake is van funderingsproblemen. Deze stelling is niet onderbouwd. Verweerder heeft toegelicht dat hij geen funderingsschade heeft kunnen constateren. Dat verweerder ten onrechte tot deze conclusie is gekomen, is uit het dossier en de toelichting van partijen daarop niet komen vast te staan. Ter zitting is gesteld dat er een bouwkundig rapport zou zijn. Er is echter geen bouwkundig rapport opgenomen in het klachtdossier. Ook heeft verweerder verklaard dat hij niet van het bestaan van een dergelijk rapport op de hoogte was. Dat betekent dat verweerder hiermee geen rekening kon houden bij het opstellen van het taxatierapport. Hiervan kan hem dan ook geen verwijt worden gemaakt.

Dit klachtonderdeel is eveneens ongegrond.

Gelet op het voorgaande zal het tuchtcollege de klacht gedeeltelijk gegrond verklaren. Gezien de aard en ernst van de klacht acht het tuchtcollege een waarschuwing in dit verband een passende maatregel.

## **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND;

Legt aan verweerder de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 12 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT.