

Dossiernummer: 23543

Datum: 20 december 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

klager

tegen

B.,

register taxateur,

gevestigd te ,

verweerder 1

en

C.,

register taxateur,

gevestigd te ,

verweerder 2

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 juni 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van verweerder 1 van 14 augustus 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van verweerder 2 van 15 augustus 2023;
- de aanvullende mail, met bijlagen, van klager van 8 november 2023.

Tijdens de hoorzitting van 24 november 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris aanwezig:

- klager;
- verweerders.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

## 2. De klacht

De woning van klager, gelegen aan de [ adres ], is door verweerder 1 op 1 december 2022 getaxeerd – met als waardepeildatum 1 december 2022 in opdracht van de ex-echtgenote van klager. Verweerder 2 heeft een plausibiliteitsverklaring afgegeven voor het door verweerder 1 opgestelde rapport. Tussen klager en zijn ex-echtgenote is op 13 april 2021 het echtscheidingsconvenant getekend. De akte van scheiding en deling is gepasseerd op 31 mei 2021. De ex-echtgenote van klager vindt nu dat zij – voor meer dan 25% - in deze is benadeeld en wil dit aantonen middels het door verweerder 1 opgesteld (gevel)taxatierapport, zodat de juridische afhandeling van de echtscheiding weer opnieuw dient plaats te vinden.

Klager voert een elftal klachtonderdelen aan tegen het taxatierapport:

1. verweerder 1 heeft nagelaten het doel waarvoor de taxatie is opgesteld juist te vermelden;
2. verweerder 1 heeft meegewerkt aan het verzoek van opdrachtgeefster een zo hoog mogelijke (wens)waarde vast te stellen;
3. verweerder 1 heeft door het bewust kiezen van een verkeerde waardepeildatum een verkeerde indruk gewekt bij derden (de rechtbank) met de getaxeerde marktwaarde;
4. verweerder 1 heeft geen inspectie uitgevoerd, terwijl dit onderdeel uitmaakt van zijn onderzoeksplicht, en heeft klager (eigenaar) ook op geen enkele manier hiervoor benaderd;
5. verweerder 1 is niet objectief en integer nu deze uitsluitend op informatie van zijn opdrachtgeefster – belanghebbende - is afgegaan met betrekking tot het afwerkingsniveau, de onderhoudstoestand en de afmetingen van de woning;
6. verweerder 1 heeft het rapport niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door hem geschatte waarde onvoldoende navolgbaar is;
7. verweerder 1 heeft er bewust voor gekozen het rapport niet te laten valideren;
8. verweerder 1 heeft de overige beschikbare gegevens voor wat betreft de buitenzijde van het object ook niet goed gecontroleerd;
9. verweerder 1 heeft de waarde niet goed onderbouwd, de waarde is exorbitant hoog in vergelijking met de modelmatige waardering en referenties uit de omgeving, ook is de bodemverontreiniging niet meegenomen;
10. de plausibiliteitsverklaring is door verweerder 1 niet opgenomen in het rapport;
11. verweerder 2 had nooit een plausibiliteitsverklaring af mogen geven gezien alle hiervoor genoemde onvolkomenheden in het rapport;
12. verweerder 2 is niet objectief nu zij eerder voor opdrachtgeefster heeft opgetreden.

Klager verzoekt het tuchtcollege de klacht gegrond te verklaren en verweerders een maatregel op te leggen.

## 3. Het verweer

Verweerder 1 voert verweer tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. verweerder 1 heeft het doel juist weergegeven, bovendien zou een ander doel of specificatie van het doel inhoudelijk geen ander rapport hebben opgeleverd;
2. de waarde is objectief en onafhankelijk ingeschat. Vanzelfsprekend hebben partijen in deze tegenstrijdige belangen. Overigens had een veel hogere waarde moeten worden vastgesteld per 1 december 2022 om tot een waarde van € 1.500.000,00 per mei 2022 te komen;
3. verweerder 1 heeft de inspectie-datum aangehouden als waardepeildatum een en ander zoals door zijn opdrachtgeefster verzocht. Overigens is verweerder 1 niet van mening dat dit ook de waarde is per mei 2021, zoals door partijen nu wordt geconcludeerd;

4. een geveltaxatie is op grond van NRVT-regelgeving toegestaan bij een echtscheiding. Verweerder 1 heeft navraag gedaan bij zijn opdrachtgever over de mogelijkheden tot inspectie en duidelijk in het rapport opgenomen dat dit niet mogelijk was;
5. met betrekking tot het afwerkingsniveau, de onderhoudstoestand en afmetingen is verweerder 1, zoals opgenomen in het rapport, afgegaan op de mededelingen van opdrachtgever. Ook is aangegeven dat indien dit niet juist was de waarde diende te worden bijgesteld;
6. verweerder 1 is van oordeel dat de verschillen tussen de objecten conform de richtlijnen van NRVT zijn weergegeven en onderbouwd. De berekening is geen verplicht onderdeel van het rapport maar is wel in het bezit van verweerder;
7. validatie van een geveltaxatie is niet mogelijk, de plausibiliteit is niet gebruikt om wie dan ook buiten spel te zetten;
8. de gegevens – dakbedekking, zonnepanelen, waterontharder, beregeningsinstallatie, vaste kast en slaapkamers - met betrekking tot de buitenzijde van het object zijn gebaseerd op door opdrachtgever aangeleverde documenten en daar waar mogelijk geverifieerd;
9. verweerder 1 voert aan dat een modelmatige taxatie niet nauwkeurig en gedetailleerd is en derhalve niet maatgevend is. Verweerder 1 betwist dat de waarde te hoog is vastgesteld, als sprake is van een andere waardepeildatum dan wel een lager afwerkingsniveau dan zal daar vanzelfsprekend een andere waarde uit voortvloeien. Ook als je kijkt naar recent verkochte woningen, in een dalende markt, blijkt de waarde niet te hoog. De bodemverontreiniging tenslotte is zeer beperkt, zoals ook blijkt uit de documentatie vanuit de gemeente;
10. de plausibiliteitsverklaring is aantoonbaar door verweerder ontvangen op 7 december 2022
11. voor zover bij verweerder 1 bekend is, is er geen relatie – zoals opgenomen in de richtlijnen – tussen verweerder 2 en opdrachtgever;

Nu de weg tussen [ adres ] en [ adres ] vrij toegankelijk is heeft verweerder 1 de privacy van klager niet geschaad. Verweerder 1 heeft de inspectie uitgevoerd rond 12 uur en dezelfde dag het rapport nog uitgewerkt. Mocht het tuchtcollege behoefte hebben aan een nadere onderbouwing dan is verweerder 1 graag bereid de onderliggende documenten zoals deze zich in het dossier bevinden over te leggen.

Verweerder 2 voert verweer tegen de haar betreffende onderdelen met betrekking tot de plausibilisering.

Verweerder 2 merkt op geen relatie tot opdrachtgever te hebben anders dan dat zij de woning die door de ex-echtgenote is gekocht na de echtscheiding heeft getaxeerd. Verweerder 2 heeft zich – als plausibiliserend taxateur – beperkt tot het afvinken van alle punten op de checklist. Het doel was om inzicht in de waarde van de woning per 1 december 2022 te krijgen door middel van een geveltaxatie. Aan een toelichting op deze punten is naar de mening van verweerder 2 voldoende voldaan in het rapport. Mogelijk had het doel iets uitgebreider kunnen worden omschreven maar dit had geen andere waarde opgeleverd.

Ondanks dat verweerder 2 heeft aangegeven niet over voldoende kwaliteiten te beschikken om zelf een geveltaxatie uit te voeren is zij van oordeel voldoende kennis en ervaring te hebben met name ook in het gebied waar de woning is gelegen om in deze als plausibiliserend taxateur op te treden.

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

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig tussen 15 september 2022 en 31 december 2022.

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

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stonden ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

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

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft een klacht ingediend omdat verweerders niet objectief en integer hebben gehandeld, er fouten en onvolledigheden in het rapport zitten, verweerder 1 geen geveltaxatie had mogen uitbrengen en het rapport niet voldoende is onderbouwd. Verweerder 2 had gezien al deze onvolkomenheden geen plausibiliteitsverklaring mogen afgeven. Verweerder 1 heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen deze klachtonderdelen. Verweerder 2 heeft gereageerd op de klacht van klager inzake het plausibiliseren van het rapport.

Ten aanzien van verweerder 1:

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder overwogen, dat de door een taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of de taxateur 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 / haar mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Dat andere methoden of andere rapporten op een andere waarde uitkomen, maakt nog niet dat de waardering onjuist tot stand is gekomen.

In deze zaak staat vast dat verweerder ermee bekend was dat opdrachtgeefster het door hem (verweerder) op te stellen rapport wenste te gebruiken in een juridische procedure inzake benadeling bij de boedelscheiding na echtscheiding. Het tuchtcollege heeft in eerdere gevallen overwogen dat de register-taxateur zich in het bijzonder in situaties van echtscheiding en erfenis bewust moet zijn van de objectiviteit die in die situaties van hem of haar mag worden verwacht. Het tuchtcollege overweegt dat het, gezien zijn kennis van het achterliggende conflict, op de weg had gelegen van verweerder om in het rapport expliciet aan te geven dat er – op uitdrukkelijk verzoek van zijn opdrachtgeefster - gekozen is voor een andere, afwijkende, waardepeildatum (1 december 2022) dan de datum waarop tussen partijen het echtscheidingsconvenant is ondertekend (11 april 2021). Van algemene bekendheid is dat woningen in het algemeen flink in waarde zijn gestegen tussen april 2021 en december 2022. Door te taxeren met een andere waardepeildatum dan de voor de vordering van zijn opdrachtgeefster tegen klager relevante peildatum kon daarmee bij derden in de juridische procedure de indruk ontstaan dat de woning veel meer waard was dan de daaraan door partijen bij convenant toegekende waarde. Terecht stelde klager ter zitting dat het rapport van verweerder voor zijn opdrachtgeefster in beginsel waardeloos is in die procedure, maar dat het eerst op zijn weg ligt om met kracht van argumenten de rechter ervan te overtuigen dat aan het rapport van verweerder geen enkele waarde kan worden toegekend en dat hij (klager) dus met een 1 – 0 achterstand begint.

Het had op de weg van verweerder gelegen uitdrukkelijk melding te maken van het feit dat de door hem bepaalde waarde per 1 december 2022 veel hoger is dan de waarde per 11 april 2021 en dat zijn rapport dus geen enkel inzicht geeft in de relevante waarde per 11 april 2021. Verweerder heeft nog aangevoerd dat de rechter en/of andere procesdeelnemers op basis van algemene kengetallen zouden hebben kunnen terugrekenen wat de waarde in april 2021 zou zijn geweest, maar miskent volledig dat het aan de register-taxateur is om in de rapportage inzicht en helderheid te verschaffen en dat het niet de bedoeling is dat een rapport een zoekplaatje wordt. Voor het overige heeft verweerder in het geheel niet kunnen motiveren waarom hij dit heeft nagelaten en dus is hij tekortgeschoten in zijn beroepsuitoefening. Klachtonderdeel 3 is gegrond. Verweerder heeft niet zorgvuldig, objectief en transparant gerapporteerd.

Voor de volledigheid merkt het tuchtcollege op dat het de register-taxateur natuurlijk vrij staat op uitdrukkelijk verzoek van de opdrachtgever een waardepeildatum te hanteren die niet relevant is voor het met het rapport beoogde doel, mits de opdrachtgever daarover is geïnformeerd en een en ander duidelijk uit het rapport blijkt, zodat een dergelijk rapport in het maatschappelijk verkeer niet tot onduidelijkheid en/of foutieve interpretatie kan leiden.

Ook klachtonderdelen 4 en 5 zijn gegrond.

Het tuchtcollege volgt klager in zijn stelling dat een geveltaxatie in principe niet is toegestaan. Een taxateur dient een professionele taxatiedienst te verrichten. Dit betekent onder meer dat zorgvuldig onderzoek moet worden gedaan en dat de bevindingen in een taxatierapport moeten worden vastgelegd. Bij een geveltaxatie is in pandige inspectie veelal niet mogelijk. Hierdoor kan taxateur dus niet voldoen aan de inspectievereisten. In de praktijk zijn er weliswaar situaties denkbaar waarin een taxateur, tijdens het uitvoeren van de taxatieopdracht, constateert dat hij /zij een woning niet van binnen kan taxeren. In die gevallen hoeft de taxateur de taxatie niet te staken. Als de taxateur er alles aan heeft gedaan de woning van binnen en buiten te inspecteren en dat toch niet is gelukt, kan de taxateur volstaan met een expliciete vermelding hiervan in het taxatierapport. In het onderhavige geval heeft verweerder niet voldoende inspanningen verricht om de eigenaar van de woning te informeren over de taxatie en zich ervan te vergewissen dat klager inderdaad niet bereid was hem te ontvangen. In plaats daarvan heeft verweerder zich laten leiden door de informatie van zijn opdrachtgeefster.

Ook overigens stelt het tuchtcollege vast dat verweerder zich, in de onderhavige situatie, wetende dat zijn opdrachtgeefster belanghebbende was, bij het vaststellen van de feiten en omstandigheden en de uiteindelijk gevolgde procedure op grond waarvan de waarde is bepaald volledig heeft laten leiden door de door zijn opdrachtgeefster aangeleverde informatie, zoals bijvoorbeeld de informatie over de staat van de woning. Verweerder heeft hiermee de schijn van belangenverstremgeling (artikel 10.2 van het RGB) gewekt. Het beginsel van integriteit bepaalt dat de register-taxateur ervoor dient te zorgen dat hij te allen tijde integer handelt.

Verweerder heeft nog aangevoerd dat hij in het rapport heeft aangegeven dat de waarde zou dienen te worden bijgesteld bij (onder meer) een lager afwerkingsniveau dan door hem aangenomen, maar miskent daarmee wederom dat een taxatierapport geen zoekplaatje is. Wie zou dan een andere waarde moeten vaststellen? En welke waarde? Het was aan verweerder een waarde te bepalen en als het afwerkingsniveau niet kan worden vastgesteld, dient van een laag of ten hoogste gemiddeld afwerkingsniveau te worden uitgegaan.

Tenslotte is in de Praktijkhandreiking Wonen bepaald dat de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport een analyse moet maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie moet leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Dit heeft de taxateur naar het oordeel van het Tuchtcollege onvoldoende gedaan. De overwegingen om de waarde van de woning van klager op een bepaald bedrag vast te stellen zijn niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd. Zo is er in het rapport niet toegelicht waarom de woning van klager vergelijkbaar is met de referentieobjecten. Ook de gecorrigeerde marktwaarde van de referentiewoningen heeft de taxateur in zijn rapport niet afdoende toegelicht. Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt wordt onduidelijkheid vermeden over de onderbouwing van de taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd. Daarmee is ook klachtonderdeel 6 gegrond.

Ook klachtonderdeel 10 is gegrond. Verweerder erkent de juistheid van dit onderdeel met zijn verklaring dat de plausibiliteitsverklaring achteraf is verzonden.

Hiermee zijn dus alles bijeen de klachtonderdelen 3 tot en met 6 en 10 gegrond. Aan behandeling van de klachtonderdelen 7, 8 en 9 komt het tuchtcollege niet toe nu het hier geen op zichzelf staande klachten betreft dan wel deze sterk verweven zijn met de reeds gegrond geoordeelde klachtonderdelen.

In een geval als het onderhavige mocht van verweerder worden verwacht dat hij zich rekenschap had gegeven van de achtergrond waartegen opdrachtgeefster hem de opdracht tot taxatie wenste te geven. Van de register-taxateur mag dan een verregaand zelfstandig handelen worden verwacht.

Verweerder had zelfstandig moeten beoordelen of het hem binnen de voor hem geldende regels vrijstond de opdracht volgens de wensen van de opdrachtgeefster te aanvaarden. In plaats daarvan heeft verweerder nogal klakkeloos de opdrachtgeefster in haar wensen gevolgd. Nu verweerder wist dat sprake was van een onderliggend conflict en dat het rapport mogelijk zou worden ingebracht in een juridische procedure, had verweerder zich terdege bewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan een dergelijk rapport zou worden ontleend en de risico's van aanvaarding van deze opdracht moeten onderkennen.

Gezien de aard en ernst van de gedragingen, waarbij het tuchtcollege uitdrukkelijk betreft dat verweerder geen inzicht heeft getoond in de door hem gemaakte fouten en geen afstand lijkt te nemen van zijn rapport, ondanks hetgeen ter zitting van het tuchtcollege besproken is, acht het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, alsmede een (onvoorwaardelijke) boete van € 1.000, passend en geboden.

Ten aanzien van verweerder 2

Het tuchtcollege overweegt dat wat het tuchtcollege hiervoor verweerder 1, de taxateur, heeft verweten, verweerder 2 bij de uitvoering van de plausibiliteitstoets had moeten opmerken. Enkel op basis van de in het rapport van de taxateur niet toegelichte uitgangspunten en keuzes heeft zij in redelijkheid niet tot het oordeel kunnen komen dat de waarde in het taxatierapport plausibel is. Zij had op basis van het onvoldoende onderbouwde taxatierapport niet tot het verstrekken van de plausibiliteitsverklaring mogen overgaan. Door dit toch te doen heeft verweerder gehandeld in strijd met artikel 2 van de RGB. Ook dit onderdeel van de klacht is derhalve gegrond.

Het is het tuchtcollege niet gebleken dat verweerder 2 in deze niet objectief zou hebben gehandeld. Het feit dat zij eerder voor opdrachtgeefster een taxatie zou hebben uitgevoerd is hiervoor niet een voldoende onderbouwing.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel is het tuchtcollege van oordeel dat hier met een berisping kan worden volstaan.

## 6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ten aanzien van verweerder 1 gedeeltelijk GEGROND en wel ten aanzien van de klachtonderdelen 3 tot en met 6 en 10

legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die ziet op een handelen danwel nalaten van beklaagde van na de datum van onderhavige uitspraak;

legt daarnaast een BOETE op van € 1.000,-.

VERKLAART de klacht ten aanzien van verweerder 2 GEGROND en wel ten aanzien van klachtonderdeel 11

legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 20 december 2023 door het Tuchtcollege NRVT.