

Dossiernummer: 23553

Datum: 9 januari 2024

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en

A2,

wonende te [plaats],

klagers,

tegen:

B RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klachtformulier van 21 augustus 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 12 september 2023.

Tijdens de hoorzitting van 6 december 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager,
- verweerder, vergezeld van zijn gemachtigde, [naam].

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

## 2. De klacht

Klagers stellen bij klachtonderdeel 1 dat verweerder in zijn taxatierapport van 20 juni 2022 de waarde van de in hun opdracht getaxeerde woning te [plaats] heeft vastgesteld op € 355.000,00, wat € 50.000,00 te hoog was. De woning is ten onrechte als 2 onder 1-kapwoning getaxeed terwijl het een hoekwoning (zonder garage) is van een rijtje van 7 woningen.

Zij verwijten verweerder ook (klachtonderdeel 2) dat hij totaal niet communiceert. Hij reageert niet op mails en telefoonoproepen, ondanks dat klagers hierop herhaaldelijk hebben aangedrongen. Verweerder heeft een verzekeraar ingeschakeld die alles aan de hand van aannames in plaats van feiten van tafel veegt en die zich verschuilt achter de validatie van het NWWI.

Bij klachtonderdeel 3 voeren klagers aan dat de verzekeraar zich totaal niet aan de zorgplicht heeft gehouden en dat deze besloten heeft de zaak te seponeren op grond van aannames in plaats van feiten.

## 3. Het verweer

Verweerder erkent ten aanzien van klachtonderdeel 1 dat hij bij de opmaak van het taxatierapport onder C. (Gegevens getaxeerde woning) bij "Woningtype" een onjuist veld heeft aangeklikt, waardoor per abuis is vermeld dat de woning een 2-onder-1-kapwoning is.

Verweerder betwist echter dat hij de woning – mede als gevolg van het aanklikken van het verkeerde woningtype - € 50.000,00 te hoog heeft getaxeed. Hij heeft de woning getaxeed als hoekwoning zonder garage. Bij het zoeken naar referentieobjecten heeft hij zich ook eerst gericht op vergelijkbare hoekwoningen, maar die waren niet te vinden. De door hem als referentie-objecten opgevoerde 2-onder-1-kapwoningen liggen alle in dezelfde woonwijk en relatief dichtbij de getaxeerde woning. Verweerder is ervan overtuigd dat de gekozen referentieobjecten de best vergelijkbare objecten zijn. Hij heeft bij de vergelijking met de getaxeerde woning in het rapport ook verklaard in hoeverre de referentieobjecten overeenkwamen met de getaxeerde woning en in hoeverre ze daarvan verschilden. Naar de mening van verweerder is het rapport volgens de daaraan door NRVT gestelde eisen van transparantie en zorgvuldigheid tot stand gekomen en is hij op goede gronden gekomen op de door hem vastgestelde waarde.

Over klachtonderdeel 2 voert verweerder aan dat hij, nadat klagers hem aansprakelijk hadden gesteld, de zaak, geheel conform de polisvoorwaarden, uit handen heeft gegeven aan zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar en daarom niet zelf meer met klagers heeft gecorrespondeerd. De verzekeraar heeft de schadeclaim van klagers afgewezen omdat het causaal verband tussen de door verweerder gemaakte fout en de door klager gestelde schade ontbreekt. Verweerder weerspreekt eveneens dat hij er zich achter zou verschuilen dat het taxatierapport door het NWWI is gevalideerd. Feit is dat het rapport is gevalideerd en dat uit de foto op de voorzijde van het taxatierapport ook duidelijk blijkt dat het getaxeerde object een hoekwoning betreft. De validatie door het NWWI duidt erop dat verweerder een juiste marktwaarde aan het object heeft toegekend.

Volgens verweerder moeten klagers niet-ontvankelijk worden verklaard in klachtonderdeel 3 omdat deze gericht is tegen het handelen van de verzekeraar en niet dat van verweerder.

## 4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend in juni 2022;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022.

## 5. De beoordeling

### Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst (PTD), te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Klaagster [naam] is als opdrachtgeefster van de taxatie belanghebbende en klager is als echtgenoot van opdrachtgeefster eveneens als belanghebbende aan te merken. Klagers zijn dus ontvankelijk in hun klacht.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat het niet bevoegd is te beoordelen of de door verweerder vastgestelde waarde juist is. Het tuchtcollege kan slechts beoordelen of verweerder zich bij het opstellen van het rapport heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT en als een redelijk en vakbekwaam taxateur heeft gehandeld bij de vaststelling van de waarde.

Vast staat dat verweerder in onderdeel C van het taxatierapport bij “woningtype” heeft ingevuld: “2-onder-1-kapwoning”. terwijl het getaxeerde object een hoekwoning van een rij van zeven woningen betreft. Verder heeft verweerder als referentieobjecten ook alleen 2-onder-1-kapwoningen opgevoerd zonder hierover in het rapport een uitleg te geven. Onder meer deze twee omstandigheden, in samenhang bezien, hebben ertoe geleid dat klagers geen vertrouwen hebben in de wijze waarop verweerder de waarde heeft vastgesteld.

Tijdens de hoorzitting heeft verweerder weliswaar verklaard dat hij aanvankelijk naar vergelijkbare hoekwoningen als referentieobjecten heeft gezocht maar dat deze niet beschikbaar waren en dat hij zich toen heeft gericht op naar zijn mening qua onder meer (vrije) ligging en oppervlakte beter te vergelijken 2-onder-1-kapwoningen in dezelfde wijk en van hetzelfde bouwjaar als de woning van klagers, maar verweerder had niet achteraf, maar in het rapport zelf, op het moment dat hij de waarde vaststelde, moeten toelichten waarom hij de 2-onder-1-kapwoningen betere referentieobjecten vond dan andere hoekwoningen. Door dit niet te doen is het rapport innerlijk tegenstrijdig, waardoor de conclusies onvoldoende zijn onderbouwd. Verweerder heeft in zijn rapport onvoldoende inzicht gegeven in zijn gedachtegang bij het vaststellen van de waarde van de woning. Hiermee heeft verweerder in strijd gehandeld met artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (transparantie en zorgvuldigheid).

Klachtonderdeel 1 is daarom gegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 overweegt het tuchtcollege dat het verweerder vrij stond om, nadat hij door klagers aansprakelijk was gesteld, de zaak uit handen te geven aan zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar. Gebruikelijk is dan dat de correspondentie/ communicatie niet meer rechtstreeks maar via de verzekeraar loopt. In zoverre is klachtonderdeel 2 ongegrond. Voor zover klachtonderdeel 2 ook gericht is tegen het handelen van de verzekeraar moeten klagers niet-ontvankelijk worden verklaard omdat het Tuchtcollege NRVT alleen het handelen van de taxateur kan beoordelen en niet dat van de verzekeraar. Om dezelfde reden moeten klagers ook in klachtonderdeel 3 niet-ontvankelijk worden verklaard.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel in verband met de gegrondverklaring van klachtonderdeel 1 overweegt het tuchtcollege dat het hier gaat om een ernstige overtreding van regelgeving van NRVT. Bij het verrichten van een PTD is van essentieel belang dat de opdrachtgever en (eventuele) derden die daarbij belang hebben, kunnen volgen op welke wijze de register taxateur tot zijn waardebepaling is gekomen. Het taxatierapport moet dan ook inzichtelijk en navolgbaar zijn. Uitsluitend dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Verweerder is ernstig tekort geschoten door de fundamentele beginselen van transparantie en zorgvuldigheid niet in acht te nemen. Het tuchtcollege zal verweerder daarom de maatregel van berisping opleggen. Er zijn geen feiten of omstandigheden gesteld of gebleken op grond waarvan met een lichtere maatregel kan worden volstaan.

## 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klachtonderdeel 1 GEGROND en legt hiervoor op de maatregel van BERISPING;

VERKLAART klachtonderdeel 2 ONGEGROND voor zover gericht tegen verweerder;

VERKLAART klagers NIET-ONTVANKELIJK in klachtonderdelen 2 en 3 voor zover deze gericht zijn tegen de verzekeraar van verweerder;

Deze uitspraak is gedaan op 9 januari 2024 door het tuchtcollege NRVT.