

Dossiernummer: 24668

Datum: 15 januari 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats]

hierna: klaagster,

bijgestaan door mr. B, advocaat te [plaats]

tegen:

C,

Register-Taxateur te [plaats],

hierna: de taxateur

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 24 oktober 2024, met bijlagen;
- toelichting van mr. B op ontvankelijkheid d.d. 5 december 2024;
- nadere toelichting van mr. B d.d. 10 december 2024.

De voorzitter heeft beslist dat de klacht op grond van artikel 5.3 onder c van het Reglement Tuchtrechtspraak behandeld dient te worden door een enkelvoudige Kamer.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 29 september 2022 uitgebrachte taxatierapport van de woning gelegen aan de [adres]. Dit was het huis van de moeder van klaagster. Opdrachtgever voor het rapport was de potentiële koper, die het taxatierapport nodig had voor financiering.

Klaagster stelt dat haar zus door haar moeder via levenstestament gemachtigd was de woning te verkopen. De verkoop heeft plaatsgevonden buiten klaagster om. Vervolgens is het taxatierapport aangedragen door de zus van klaagster in een rechtszaak in verband met de verdeling van de erfenis.

Klaagster is van mening dat zij door fouten in het taxatierapport als erfgename financieel is benadeeld. Zij heeft de taxateur om opheldering gevraagd, maar daarop is niet gereageerd.

Klaagster heeft toegelicht dat de opdrachtgever een affectieve relatie heeft met de dochter van de zus van klaagster. De zus was tevens executeur-testamentair bij van de nalatenschap van hun moeder.

Ook heeft klaagster desgevraagd verklaard dat de overdracht van de woning heeft plaatsgevonden op 5 december 2022, bij leven van de eigenaar, de moeder van klaagster. Moeder c.q. eigenaar van de woning is op 12 maart 2023 overleden. De taxatie heeft plaatsgevonden in september 2022. Klaagster heeft voorts gemeld dat haar moeder ten tijde van de verkoop niet handelingsbekwaam zou zijn geweest.

### **3. Toelichting belanghebbende**

In reactie op de ingediende klacht is klaagster vooreerst verzocht aan te geven waarom zij aan te merken is als belanghebbende, nu zij geen opdrachtgever was van het taxatierapport of eigenaar van de woning.

Klaagster heeft in reactie hierop aangevoerd dat ook anderen (derden) belanghebbende kunnen zijn bij een taxatierapport. Taxatierapporten worden gebruikt in onder meer de beslechting van geschillen in het kader van procedures. Partijen bij een geschil behoren erop te kunnen vertrouwen dat een bij het NRVT geregistreerd Register-Taxateur op een zorgvuldige en onafhankelijke wijze taxaties zullen doen verrichten. En op het moment dat dat niet het geval is, dienen ook derden zich tot het Tuchtcollege NRVT te kunnen wenden als belanghebbende. Daarvan is hier sprake. Klaagster wordt aanzienlijk benadeeld door het onzorgvuldige en niet onafhankelijke taxatierapport van de taxateur. Het gaat hierbij om flagrante onjuistheden en onzorgvuldigheden in het taxatierapport met grote financiële gevolgen voor de verkoop van de woning en daarmee voor de nalatenschap. Klaagster verwijst daarbij onder meer naar inconsistenties in de rapportage, onjuiste aannames, een volstrekt onjuist bouwjaar met gevolgen voor de referentie-objecten en het vergeten van een perceel bij de waardering.

Voorts verwijst klaagster naar een eerdere uitspraak van het Tuchtcollege NRVT, waarin een ruimere uitleg van het begrip 'belanghebbende' wordt gehanteerd, te weten de uitspraak van 15 januari 2021 (dossiernummer 20200909). Uit deze uitspraak volgt dat derden ook als belanghebbende kunnen worden aangemerkt in het geval zij een financieel belang hebben bij het taxatierapport. Daarvan is in het onderhavige geval sprake. Tussen partijen loopt (ook) over het onderwerp van de verkoop van de woning en de waarde ervan, een gerechtelijke procedure bij de Rechtbank [locatie]. In die gerechtelijke procedure wordt door de wederpartij (de zus van klaagster) een beroep gedaan op het gewraakte taxatierapport van de taxateur. Onder deze omstandigheden dient klaagster ontvankelijk te worden verklaard in haar klacht.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020.

### **5. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Het tuchtcollege overweegt dat er alleen een klacht kan worden ingediend indien er sprake is van enig redelijk belang. Het begrip belanghebbende dient ruimer te worden opgevat dan alleen de opdrachtgever. Dat kan ook iemand zijn die belang heeft als verkoper, als huurder of bijvoorbeeld als (ex-)partner en ook de mede-eigenaar van een object dat na verkrijgen uit een erfenis gezamenlijk eigendom is geworden.

Daarvan is hier geen sprake. Het tuchtcollege overweegt dat in het onderhavige geval sprake is van een situatie waarin het object vóór het overlijden van de moeder van klaagster is verkocht. Het taxatierapport is niet opgemaakt ten behoeve van de (afwikkeling van de) nalatenschap, maar ten behoeve van de financiering van de woning door de koper. De taxateur behoefde bij de opstelling van het (gevalideerde) taxatierapport in september 2022 dan ook geen rekening te houden met (mogelijke geschillen inzake) de nalatenschap of de belangen van klaagster of andere erfgenamen, nu de woning geen deel uitmaakte van een onverdeelde boedel en het doel van de taxatie financiering door de koper betrof. Volledigheidshalve wordt daarbij vastgesteld dat niet is gesteld of gebleken dat de taxateur enige bemoeienis heeft gehad met de verkoop van de woning.

In de uitspraak van 15 januari 2021 (20200909) ging het om een andere situatie. In die situatie was het taxatierapport opgesteld ten behoeve van de vaststelling van een schadevergoeding die de inzet was van de juridische procedure tussen klagers en de opdrachtgevers van het rapport (buren). Daarvan is hier geen sprake. De woning is verkocht en geleverd vóór het overlijden van de moeder van klaagster, zodat de woning geen onderdeel heeft uitgemaakt van de boedel. Kennelijk is er sprake van een civiele procedure tussen klaagster en haar zus rond de afwikkeling van de nalatenschap en/of aanverwante kwesties en kennelijk heeft de zus van klaagster van de koper de beschikking gekregen over het voor de koper ten behoeve van financiering opgestelde taxatierapport en heeft zij dit ingebracht in die civiele procedure. Dat alles maakt echter niet dat klaagster daardoor achteraf alsnog als belanghebbende dient te worden beschouwd.

Bij de vaste tuchtrechtspraak van het Tuchtcollege op dit punt dient in dit verband eerder acht geslagen worden op de uitspraken van 14 april 2020 en 25 juli 2022, waarin in vergelijkbare gevallen tot niet-ontvankelijkheid is beslist.

Al hetgeen klaagster verder nog heeft aangevoerd over de handelingsbekwaamheid van haar moeder ten tijde van de verkoop, de gang van zaken tijdens de taxatie en de relatie tussen de koper en de zus van klaagster ('schoonzoon/schoonmoeder') is voor de beoordeling van de ontvankelijkheid verder niet van belang.

Klaagster is op grond van het bovenstaande niet-ontvankelijk in de klacht.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht KENNELIJK NIET-ONTVANKELIJK