

Dossiernummer: 24684

Datum: 28 maart 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

klaagster

tegen

B.

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken.

- de klacht van 26 november 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 21 januari 2025, met bijlagen;
- de nagekomen stukken van 14 februari 2025;
- de opgevraagde stukken van klaagster van 4 maart 2025;
- de opgevraagde stukken van verweerder van 7 maart 2025.

Tijdens de hoorzitting van 21 februari 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig.

- klaagster en C. (adviseur);
- verweerder en gemachtigde D.

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 opgestelde taxatierapport d.d. 29 september 2023 met betrekking tot de woning aan [adres]. Klaagster en haar ex-partner waren gezamenlijk eigenaar van het object. Doel van de taxatie was een waardebepaling wegens de ontbinding van de samenlevingsovereenkomst tussen klaagster en haar ex-partner. In dat kader hebben klaagster en haar ex-partner – conform artikel 14 van de samenlevingsovereenkomst – ieder aan een eigen taxateur de opdracht gegeven om een taxatierapport op te stellen. De waarderingen in deze rapporten verschilden aanzienlijk en de beide taxateurs konden niet tot overeenstemming komen over de waarde. De taxateurs hebben vervolgens gezamenlijk – conform artikel 14 van de samenlevingsovereenkomst – verweerder als derde taxateur aangewezen. Verweerder heeft zelfstandig en onafhankelijk van de eerdere rapporten een taxatierapport opgesteld en uitgebracht.

De klacht van klaagster bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Verweerder heeft zich niet gehouden aan artikel 14 van de samenlevingsovereenkomst, ondanks dat hij er – schriftelijk – vóór het uitbrengen van de taxatie op gewezen is dat het een drie deskundigen taxatie betrof.
2. Verweerder heeft een foutief aantal m² gebruiksoppervlak wonen gehanteerd.
3. Er is geen schriftelijke opdrachtbevestiging en desondanks heeft verweerder toch (moedwillig) de taxatie uitgevoerd.
4. De onprofessionele houding / uitleg van verweerder, hetgeen voor klaagster een slepende procedure met zeer veel stress en kosten tot gevolg heeft gehad.

3. Het verweer

Verweerder voert puntsgewijs verweer tegen de aangevoerde klachtonderdelen:

1. Verweerder is door de eerste twee taxateurs – nadat deze niet tot overeenstemming over de waarde kwamen – verzocht om de waarde van de woning vast te stellen. Verweerder heeft het object opgenomen, het rapport uitgewerkt en laten plausibiliseren en vervolgens aan partijen doen toekomen. Hiermee heeft verweerder voldaan aan de voorwaarden in artikel 14 van de samenlevingsovereenkomst.
2. Verweerder heeft ervoor gekozen de gebruiksoppervlakte van het bijgebouw niet op te tellen bij de gebruiksoppervlakte van de woning nu het bijgebouw (gastenverblijf) niet beschikt over een zelfstandige toiletruimte en / of badkamer, e.e.a. conform de Meetinstructie vraag 35. De ruimte is echter wel meegenomen in de waardering, zoals ook blijkt uit de SWOT analyse.
3. Verweerder erkent – nadat hij daar in vervolg op de hoorzitting van 21 februari 2025 nader onderzoek naar heeft gedaan - dat hij van klaagster de digitaal getekende opdrachtbevestiging niet heeft ontvangen en dat hij, per abuis, zelf de opdracht heeft geaccordeerd. Verweerder biedt hiervoor zijn excuus aan.
4. Van onprofessioneel gedrag is geen sprake, nu beide eerdere taxateurs zich hebben teruggetrokken en verweerder daarop heeft aangegeven dat hij zelfstandig ging taxeren.

Verweerder verzoekt de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2023;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als de (mede)eigenaar van het object waar het rapport van verweerder 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, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege overweegt dat de klachten vooral zien op het feit dat verweerder, ondanks bezwaren van de kant van klagster, de taxatie van de gemeenschappelijke woning van klagster en haar ex-partner alleen en zelfstandig heeft uitgevoerd en afgerond. Het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij/zij in redelijkheid tot de getaxeerde 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. Voor zover van belang merkt het tuchtcollege nog op dat het Reglement Tuchtrechtspraak het tuchtcollege niet de bevoegdheid geeft over eventuele schade te oordelen.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 overweegt het tuchtcollege, zoals ook al ter zitting aangegeven, dat uit artikel 14 van de samenlevingsovereenkomst niet (onomwonden) blijkt dat het hier om een drie deskundigen taxatie gaat, zoals door klagster is gesteld. In artikel 14 is bepaald dat de taxateurs van klagster en haar ex-partner – indien zij niet tot overeenstemming over de waarde komen – een derde aanwijzen wiens stem alsdan doorslaggevend zal zijn. Artikel 14 bevat niet een (concrete) invulling van de wijze waarop deze derde dit dient te doen. Het tuchtcollege is van oordeel dat het zelfstandig en onafhankelijk uitbrengen van het taxatierapport door de derde taxateur hiermee niet in strijd is. Dit betekent dat klachtonderdeel 1 ongegrond is.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 geldt dat het tuchtcollege verweerder kan volgen in zijn uitleg ten aanzien van het aantal vierkante meter gebruiksoppervlakte wonen. Het separaat opnemen van de m²s van het bijgebouw in het rapport zoals verweerder heeft gedaan, is naar het oordeel van het tuchtcollege niet in strijd met de NRVT-regelgeving. Daarnaast blijkt uit het rapport dat de m²s zijn meegenomen in de waardering. Verweerder heeft hierbij niet foutief gehandeld zoals door klagster is gesteld, zodat ook klachtonderdeel 2 ongegrond is.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3 heeft verweerder erkend dat hij de digitaal getekende opdrachtbevestiging van klagster niet heeft ontvangen en – per abuis – zelf de opdrachtvoorwaarden heeft geaccordeerd. Het tuchtcollege stelt vast dat klagster op 27 september 2023 via whatsapp en op 3 oktober 2023 via e-mail aan verweerder heeft laten weten dat zij de schriftelijke opdrachtbevestiging niet zou ondertekenen. Verweerder heeft daar op 3 oktober 2023 op gereageerd met het verzoek aan partijen en hun taxateurs om contact met hem op te nemen indien gekozen werd voor een andere invulling. Hierop heeft verweerder niets meer vernomen van klagster of haar taxateur. Op 5 oktober 2023 heeft verweerder de opdrachtvoorwaarden – per abuis – geaccepteerd en vervolgens heeft hij op 9 oktober 2023 het rapport uitgebracht.

Het tuchtcollege is van oordeel dat, nu verweerder bekend was met het feit dat klagster niet akkoord wilde gaan met de uitvoering van de opdracht en er sprake was van een (conflict)situatie in het kader van een scheiding en boedelverdeling, het op de weg van verweerder had gelegen om - voordat hij het definitieve rapport uitbracht – (extra) bij klagster te verifiëren of zij daarmee (alsnog) akkoord was. Bij gebreke van een (schriftelijke) opdrachtbevestiging van klagster had verweerder het taxatierapport niet mogen uitbrengen. Verweerder heeft naar het oordeel van het tuchtcollege niet de zorgvuldigheid betracht die in de gegeven omstandigheden van hem werd gevergd. Dit brengt mee dat verweerder heeft gehandeld in strijd met het door een NRVT-taxateur in acht te nemen beginsel van zorgvuldigheid zoals vervat in artikel 12 RGB.

Met betrekking tot klachtonderdeel 4 overweegt het tuchtcollege dat uit hetgeen klaagster heeft gesteld, niet valt af te leiden dat de houding en/of de uitleg van verweerder onprofessioneel zou(den) zijn geweest. Verder voldoet het door verweerder uitgebrachte rapport aan de reglementen van NRVT. Van een onprofessioneel handelen door verweerder is derhalve niet gebleken. Dit betekent dat klachtonderdeel 4 ongegrond is.

De conclusie is dat het tuchtcollege klachtonderdeel 3 van de klacht gegrond en ook tuchtrechtelijk verwijtbaar acht, aangezien het om een meer dan geringe tekortkoming gaat. Nu verweerder zijn fout heeft erkend, hiervan geleerd heeft en ook zijn excuus heeft aangeboden, acht het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing in de gegeven omstandigheden een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND voor zover het klachtonderdeel 3 betreft;

Legt de MAATREGEL op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 28 maart 2025 door het Tuchtcollege NRVT.