

Dossiernummer: 25007

Datum: 16 april 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

klaagster

tegen

B.,

Register-Taxateur te ,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 3 januari 2025, met bijlage;
- het verweerschrift van 13 januari 2025.

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

- klaagster 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 opgestelde taxatierapport van 25 september 2024 met betrekking tot [adres] waarvan klaagster (mede)eigenaar is.

Klaagster licht toe dat haar echtgenoot in augustus 2022 is overleden en bij testament zijn dochters als enige erfgenamen heeft benoemd. Klaagster was in gemeenschap van goederen gehuwd en zit derhalve met de dochters in een onverdeelde boedel. Klaagster heeft op 6 januari 2023 ter zake van de vaststelling van de waarde van de woning een taxatierapport laten opmaken. Op 25 september 2024 hebben de dochters een tegentaxatie laten opmaken en wel door verweerder. Middels haar advocaat heeft klaagster inzage gevraagd in het rapport en dit – uiteindelijk - op 19 november 2024 verkregen. Het rapport bestaat uit één A4'tje.

Klaagster voert – kort weergegeven – de volgende klachtonderdelen aan:

1. het rapport bestaat slechts uit één pagina. Het rapport is derhalve niet onderbouwd en voldoet niet aan de regelgeving van NRVT;
2. het rapport voldoet niet aan de eisen die gelden voor het opstellen van een PTD;
3. het rapport voldoet niet aan de minimale rapportage-vereisten zoals opgenomen in de Praktijkhandreiking Wonen.

Kortom verweerder heeft zich niet gehouden aan de regelgeving van NRVT waardoor onnodige discussie tussen klaagster en de dochters van haar overleden echtgenoot is ontstaan.

3. Het verweer

Verweerder is in eerste instantie verbaasd over de ingediende klacht maar tegen de achtergrond van het feit dat er sprake is van onenigheid tussen de erfgenamen, begrijpt hij het.

Verweerder erkent dat hij de verkorte taxatie niet op deze manier had mogen opstellen maar dacht in volle oprechtheid de erfgenamen in tijd en kosten tegemoet te komen. Verweerder heeft het object grondig opgenomen, ingemeten en gefotografeerd en daarnaast het kadaster geraadpleegd en referenties bekeken. Ook zijn jarenlange lokale marktkennis heeft hij hierbij aangewend. Verweerder staat dan ook voor 100% achter zijn waardering.

Verweerder merkt op een en ander met de beste intenties te hebben gedaan en nog nooit eerder een klacht te hebben gehad. Een verkort rapport / waardeverklaring zal hij nooit meer maken.

Verweerder is graag bereid tot een nadere toelichting.

4. Relevante regelgeving

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

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.

Klaagster is als (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 stelt vast dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Het betreft hier een zogenaamd verkort rapport. Het tuchtcollege overweegt dat inmiddels in geruime mate van een taxateur mag worden verwacht dat deze bekend is met de eisen waaraan een rapport moet voldoen en dat verkorte rapporten (al vele jaren) niet meer zijn toegestaan. De uitspraak van het tuchtcollege op 18 juli 2019 (20190329) is in deze volstrekt helder en verwijst naar voorafgaande uitspraken, publicaties en regelgeving.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante is opgemaakt. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan, heeft hij de regelgeving van NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking en de fundamentele beginselen niet in acht genomen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 8 en 12 RGB.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Het rapport van verweerder voldoet daar geenszins aan.

De klacht wordt daarom gegrond verklaard.

In dit specifieke geval is bovendien sprake van een boedelverdeling in het kader van een erfenis. In een dergelijk geval wordt van een taxateur verwacht dat hij zich hiervan rekenschap geeft en een hoge mate van zorgvuldigheid nastreeft. Als het rapport fouten of slordigheden bevat, of onnavolgbaar is geldt immers meer nog dan in andere gevallen dat juist het rapport (mede) oorzaak is van (nieuw) conflict of verscherping van bestaand conflict. Nu verweerder erkent dat hij wist van de boedelscheiding en een mogelijk onderliggend conflict had verweerder zich in het bijzonder bewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan een dergelijk rapport zou worden ontleend en de risico's van een verkort rapport moeten onderkennen.

Ter zitting heeft verweerder niet kunnen uitleggen waarom hij dit heeft nagelaten en met dit ene op geen enkele wijze onderbouwde A-4'tje heeft volstaan. Verweerder heeft aangegeven de erfgenamen daarmee tijd en geld te willen besparen, maar dat lijkt niet in overeenstemming te zijn met de stelling van verweerder dat hij er wel alle noodzakelijke tijd en moeite in heeft gestoken en dat hij desgevraagd ook wel een volledig rapport had willen uitbrengen. Hoeveel tijd en geld hij de erfgenamen heeft willen besparen is onduidelijk gebleven.

Verweerder heeft er ter zitting nauwelijks blijk van gegeven de ernst van de kwestie in te zien. Hij heeft herhaald verbaasd te zijn dat klaagster een klacht in heeft gediend, omdat hij haar niet kent, en dat het voor de waarde niet zou hebben uitgemaakt of hij een volledig rapport naar NRVT maatstaven zou hebben gemaakt. Verder heeft verweerder benadrukt buiten de erfkwestie te staan. Met het eerste punt lijkt verweerder te willen aangeven in zijn visie alleen te maken te hebben met zijn opdrachtgeefster. Daarmee miskent verweerder de waarde van het taxatierapport in het maatschappelijk verkeer. Met het tweede punt miskent verweerder dat het nu juist gaat om de navolgbaarheid van de waardering. Deze maakt dat degene die kennis neemt van het rapport zich een weloverwogen oordeel kan vormen over de waardering. Wat het laatste punt betreft: verweerder voelt zich kennelijk eerder slachtoffer van het conflict tussen klaagster en de dochters van haar overleden echtgenoot dan dat hij onderkent dat zijn verkorte rapport mogelijk juist een bijdrage heeft geleverd aan verdere verdieping van het conflict.

Dat alles leidt ertoe dat de klacht gegrond is en dat verweerder in zodanig ernstige mate tekort is geschoten dat een voorwaardelijke schorsing moet worden opgelegd. Met een berisping kan in deze zaak bepaald niet worden volstaan. Voor een onvoorwaardelijke schorsing is nu geen reden, omdat dit de eerste maal is dat aan verweerder door het tuchtcollege een maatregel wordt opgelegd. Naast de voorwaardelijke schorsing vindt het tuchtcollege in de ernst van de zaak reden om een geldboete op te leggen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

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 klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

VEROORDEELT verweerder tot betaling van een boete van € 2.000,- (zegge tweeduizend euro) welke opeisbaar is op het moment dat deze uitspraak onherroepelijk is geworden

Deze uitspraak is gedaan op 16 april 2025 door het Tuchtcollege NRVT.