

Dossiernummer: 25025

Datum: 8 juli 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen

B RT,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder, hierna ook: de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 28 maart 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 26 april 2025;
- reactie van klager op het verweerschrift d.d. 30 april 2025.

De voorzitter heeft geoordeeld dat de klacht zich leent voor schriftelijke afhandeling.

2. De klacht

Klager voert aan dat de rechtbank in het kader van de echtscheidingsuitspraak tussen klager en zijn ex-vrouw heeft opgedragen een taxatie uit te voeren van de echtelijke woning.

De taxatie van de woning heeft plaatsgevonden op 28 februari 2025 en het taxatierapport heeft klager op 21 maart 2025 ontvangen, na druk van zijn advocaat. Zijn ex-vrouw heeft het rapport eerder ontvangen.

Uit de brief van de taxateur blijkt volgens klager dat de reden die door de taxateur is gegeven bij het incident met NWWI (doelwijziging) niet eerlijk is en ook dat deze brief een karakter van haat jegens klager vertoont, voor en tijdens het proces van de taxatie van de woning.

Klachtonderdeel 1: De inmenging in de scheiding van de kant van de heer C van [naam] Makelaars, het niet voldoen aan de voorwaarde van onafhankelijkheid van de Makelaar, en het gebrek aan vloeiende communicatie.

Klachtonderdeel 2: Wijziging in het doel van de woningtaxatie bij NWWI.

Uit de nadere toelichting blijkt dat klager bezwaar heeft gemaakt tegen het doel financiering.

Klachtonderdeel 3: Onderschatting van de marktwaarde van het huis zonder rekening te houden met de WOZ zoals NBWO, ORTEC, CBS doen, dit om klagers' ex-vrouw aan te moedigen dit huis tegen een lage prijs te kopen.

3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt op de klacht gereageerd:

- Dat mevrouw het taxatierapport eerder zou hebben ontvangen is onjuist. Vanuit NWWI ontvangen beide opdrachtgevers automatisch een afschrift van de rapportage;

- Wij hebben na aanhoudende en onprettige berichten van klager de volgende mail aan de (echtscheidings)advocaat van meneer gestuurd:

“Wij willen dat dit per ommegaande stopt. Al vanaf augustus 2024 worden we door de heer achtervolgd met telefoontjes, whatsapp berichten, e-mails, verzoeken (om zaken vast te leggen over mevrouw) etc. En dat alles ook nog eens op een intimiderende toon. Wij vonden dit destijds al dusdanig ongehoord dat ik u voorafgaand aan de taxatie al meldde de taxatie-opdracht terug te willen geven. Ik wilde namelijk voorkomen wat er nu gebeurt: dat het maar niet ophoudt.

Uiteindelijk heeft na uw feedback de taxatie toch plaatsgevonden en ook tijdens de taxatie (meneer was te laat aanwezig) gedroeg meneer zich erg ongepast en intimiderend. Wij hebben de taxatie naar eer en geweten afgerond en daarmee is de kous af. We blijven echter door meneer en u benaderd worden met allerlei insinuaties, verzoeken, onterechte verwijten (dat meneer niets ontvangen zou hebben) en andere zaken. U gaat daar kennelijk in mee.

We doen een beroep op u om dit te beëindigen en meneer in het gareel te brengen. Wij wensen geen onderdeel te vormen in de controversie tussen meneer en mevrouw. Wij stoppen per heden met het beantwoorden van berichten.”

- Uiteraard is er geen sprake geweest van inmenging. De kantoormedewerker [naam] heeft vanaf augustus 2024 met beiden contact gehad over planning, opdrachtvoorwaarden etc. Echter meneer was vanaf moment 1 achterdochtig en wispelturig. Meneer leefde in een sfeer van strijd met mevrouw en sleurde ons in deze situatie mee door van alles onterecht en voorbarig te insinueren.

- Bij het invoeren van de taxatie betrof het doel "financiering". Beide partijen hebben vervolgens op de door hen opgegeven e-mailadressen de opdrachtvoorwaarden ontvangen (vanuit NWWI). Klager heeft later contact gelegd met ons kantoor, waarna de opdrachtvoorwaarden handmatig zijn toegestuurd. Na zijn reactie dat het doel van de taxatie niet klopte, is het doel aangepast (naar verkoop), direct door NWWI geüpdatet en verstuurd naar beide partijen. Het gewijzigde taxatiedoel is ook handmatig verzonden naar beiden, waaronder op 30 januari 2025 naar klager, die per e-mail zijn akkoord heeft gegeven. Op 11 maart 2025 heeft mevrouw - nadat het rapport gereed was gemeld bij NWWI - kennelijk een mail met betrekking tot wijziging in de opdrachtvoorwaarden ontvangen. Wij hebben aangegeven dat er bij ons niets bekend was, dat het kennelijk ontvangen bericht niet door ons is verstuurd en dat zij dit als niet verzonden kan beschouwen. Het rapport is gereed gemeld met doelstelling: verkoop.

- Vanzelfsprekend is mevrouw niet aangemoedigd. Daar was geen reden toe, het is niet toegestaan, we kenden beide betrokkenen niet en we waren niet eens op de hoogte van het feit wie van beiden de woning wilde overnemen. Los daarvan voert een taxateur een taxatie te allen tijde onafhankelijk, onbevooroordeeld en onpartijdig uit. Meneer acteerde vanaf het eerste moment argwanend. De taxatie is uiteraard naar eer en geweten en conform de richtlijnen uitgevoerd en derhalve ook gevalideerd door het NWWI.

De taxateur besluit dat het gevalideerde rapport voor zich spreekt en wenst dat klager de deskundigheid van de taxateur zou respecteren.

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;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2025.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur 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 mede-eigenaar van het getaxeerde en mede-opdrachtgever aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van de taxateur 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 klachten.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt, zoals in eerdere zaken is overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door de taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waardering is denkbaar, maar de taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij 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 mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

De taxateur heeft de woning van klager geïnspecteerd en heeft zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met drie referenties van woningen van hetzelfde type als het getaxeerde, gelegen in de directe nabijheid en met transactiedata van enkele maanden voor de datum van het taxatierapport. De verschillen tussen de getaxeerde woning en de referenties zijn in het taxatierapport omschreven. Het taxatierapport is vervolgens door het NWWI gevalideerd.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1, inmenging in de echtscheiding van klager, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Klager heeft een klacht ingediend omdat hij de indruk heeft gekregen dat zijn ex-partner en de taxateur hebben samengespannen bij de opstelling van het taxatierapport.

Het tuchtcollege overweegt dat de klacht van klager is gebaseerd op twijfels en vermoedens, zonder nadere onderbouwing. Het is het tuchtcollege evenwel niet gebleken en klager heeft ook niet aannemelijk gemaakt dat er enige onregelmatigheid heeft plaatsgevonden bij het verrichten van de taxatiewerkzaamheden.

Uit het dossier blijkt dat de communicatie tussen klager en de taxateur niet soepel is verlopen. Dat de taxateur hiervan een overwegend verwijt kan worden gemaakt, is het tuchtcollege niet gebleken.

Klager stelt in klachtonderdeel 2 dat hij bezwaar heeft gemaakt tegen het opnemen van het doel financiering in het taxatierapport.

Het tuchtcollege stelt vast dat in het taxatierapport opgenomen is: “Bepalen van de prijs bij verkoop(beslissing)”. Kennelijk heeft de taxateur het bezwaar van klager gehonoreerd voorafgaande aan het opstellen van het taxatierapport. Het tuchtcollege heeft de taak het (definitieve) taxatierapport te beoordelen. Dit klachtonderdeel heeft dan ook geen beoordeling meer door het tuchtcollege.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de taxateur bij het opstellen van het taxatierapport niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De klacht wordt daarom ongegrond verklaard.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 8 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.