

Dossiernummer: 25033

Datum: 30 juli 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

hierna te noemen klaagster

tegen

B. RT

Register-Taxateur te ,

hierna te noemen de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 7 mei 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 mei 2025, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 10 juli 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster, bijgestaan door C., juriste (digitaal);
- de taxateur (in persoon).

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 de taxateur in het kader van een boedelverdeling opgestelde taxatierapport van 20 december 2024 (versie 1) en 16 april 2025 (versie 2) met betrekking tot de woning gelegen aan [adres]. Klaagster heeft het rapport pas onder ogen gekregen toen dit in de echtscheidingsprocedure in maart 2025 door haar ex-partner als processtuk werd ingediend.

Klaagster voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. klaagster is in het rapport opgenomen als opdrachtgeefster en in het rapport wordt vermeld dat klaagster bij de inspectie aanwezig was, hetgeen beide feitelijk onjuist is;

2. klaagster dan wel haar advocaat kreeg geen reactie van de taxateur op haar verzoeken om aanpassing van het rapport / rectificatie omdat de inhoud van het rapport onjuist is;
3. omdat de taxateur klaagster het rapport dan wel een link naar het rapport niet heeft toegezonden moet er sprake zijn van een samenwerking tussen de taxateur en haar ex-partner om klaagster opzettelijk financieel en juridisch te benadelen;
4. de waarde genoemd in het rapport is te laag vastgesteld omdat haar ex-partner in de woning wilde blijven wonen.

Klaagster verzoekt het tuchtcollege te beoordelen of de taxateur in strijd heeft gehandeld met de gedrags- en beroepsregels van NRVT en terzake passende maatregelen te nemen waaronder het intrekken van het rapport.

3. Het verweer

De taxateur merkt op dat zijn kantoor is gevraagd een taxatierapport op te stellen voor de [adres] te Dordrecht. De taxateur voert aan:

1. dat in de mail met het verzoek tot opstellen van het taxatierapport staat dat 'wij' een rapport op willen laten maken waarbij de e-mailadressen van beide partijen zijn aangegeven voor nadere communicatie. Omdat dit niet door de opdrachtgevers was gebeurd heeft de taxateur de taxatie – op verzoek van de ex-partner van klaagster - zelf in het NWWI-systeem gezet, waarna de ex-partner van klaagster de opdracht heeft geaccepteerd;
2. bij de inspectie was de ex-partner van klaagster aanwezig, die naar aanleiding van een vraag hierover heeft uitgelegd dat de taxatie op naam van zowel hem als zijn vrouw mocht worden uitgebracht en deze bedoeld was voor de afwikkeling van de echtscheidingsprocedure. De taxateur realiseert zich nu dat hij dit had moeten verifiëren;
3. dat hij vanwege de toonzetting in de mail van 14 maart 2025 van klaagster – waarbij onmiddellijk werd bedreigd met juridische stappen - niet direct heeft gereageerd op het verzoek van klaagster om het adres en het feit dat zij niet bij de inspectie aanwezig is geweest aan te passen. Achteraf realiseert de taxateur zich dat dit onhandig is geweest van hem. Hij biedt hiervoor dan ook zijn excuses aan;
4. dat pas toen klaagster met opmerkingen kwam de taxateur naar het verloop van de procedure is gaan kijken en hij pas achteraf begrijpt dat klaagster zich verbaasde over het rapport omdat klaagster en haar ex-partner geen contact meer hadden. Klaagster had wel rechtstreeks contact gehad met het kantoor van de taxateur over het opmaken van een taxatierapport.

Ter zitting wordt door de taxateur – nogmaals - erkend dat klaagster geen opdrachtgeefster is geweest voor het rapport en niet aanwezig was bij de inspectie, hoewel dat wel in het rapport stond vermeld. Hij biedt zijn excuses aan en het spijt hem als hij klaagster hierdoor in een vervelende situatie heeft gebracht. In het vervolg zal hij bij een taxatie in het kader van boedelscheiding een en ander bij beide partijen checken.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing 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.

Klaagster is als mede-eigenaar van het object waar het rapport van de taxateur betrekking op heeft 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 klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klaagster is naar haar zeggen gewikkeld in een vechtscheiding en verdenkt de taxateur ervan met haar ex-partner te hebben samengespannen om haar financieel en juridisch te benadelen. Het tuchtcollege stelt vast dat klaagster daarvoor geen objectiveerbare aanknopingspunten heeft aangedragen.

Het tuchtcollege stelt verder, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door de taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. 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/haar mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd. Het tuchtcollege kan dan ook niet inhoudelijk ingaan op klachtonderdeel 4, waarin klaagster stelt dat de waarde te laag is vastgesteld.

Door de taxateur is in zijn verweer en ter zitting erkend dat klaagster geen akkoord heeft gegeven voor de taxatie en derhalve geen opdrachtgeefster is. Ook is klaagster niet aanwezig geweest bij de inspectie, terwijl dit wel in het rapport was vermeld.

Het tuchtcollege overweegt dat in een geval als dit – waarbij een taxatie in het kader van een boedelscheiding wordt opgesteld - van de taxateur verwacht mag worden dat hij zich rekenschap geeft van de mogelijkheid van een onderliggend conflict en dat hij zorgvuldig te werk gaat. Daaraan heeft het in dit geval aan ontbroken. De taxateur heeft niet geverifieerd of klaagster als mede-opdrachtgeefster van de taxatie kon worden aangemerkt en heeft ook feitelijk onjuist in het rapport vermeld dat klaagster bij de inspectie van de woning aanwezig is geweest. Waarom klaagster afwezig was, heeft de taxateur zich niet afgevraagd. De taxateur is op de mededeling van de ex-partner afgegaan. Omdat het taxatierapport in een echtscheidingsprocedure van belang is bij de boedelverdeling had van de taxateur grotere zorgvuldigheid mogen worden verwacht. Dat hij die niet heeft betracht is tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Het tuchtcollege oordeelt dat de klacht gedeeltelijk gegrond is en ziet aanleiding voor het opleggen van een maatregel waarbij het tuchtcollege meeweegt dat de communicatie tussen partijen moeizaam is geweest maar dat dit niet volledig aan de taxateur te wijten is. De maatregel van waarschuwing acht het tuchtcollege in dit geval passend.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de MAATREGEL op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 30 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.