

Dossiernummer: 22476

Datum: 13 februari 2023

## UITSpraak

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna klager

tegen

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 15 november 2022, met bijlagen;
- verweerschrift van 8 december 2022 met bijlagen;
- aanvulling op de klacht van 5 januari 2023 met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 19 januari 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon;
- verweerder, 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 verweerder opgestelde taxatierapport d.d. 29 september 2022 (waardepeildatum 18 juli 2022) van de woning aan [adres]. Dit rapport is opgesteld in opdracht van klager en diens (ex-)partner en betreft de woning waarvan zij gezamenlijk eigenaar zijn. De rechtbank had in een procedure tussen hem en zijn (ex-)partner beslist dat klager recht heeft op toedeling van de woning mits de (ex-)partner wordt ontslagen uit de hypothecaire schuld.

Tegen het taxatierapport voert klager het volgende aan.

Klager vindt de totstandkoming van de taxatiewaarde van de woning niet duidelijk. Volgens hem zijn niet alle onderdelen (cijfermatig) onderbouwd. Onder andere de correcties zijn klager niet duidelijk. Omdat verweerder weigerde met klager in gesprek te gaan, is er geen duidelijkheid verkregen. Verweerder is volgens klager ten onrechte afgeweken van marktinformatie zoals door NVM is gepubliceerd over [regio]. Klager vindt dat er tegenstellingen in het rapport staan. Zo stelt onderdeel M (woningmarktanalyse) dat sprake is van negatieve effecten op de huidige woningmarkt, maar dit wordt nergens vertaald in het taxatierapport of gecorrigeerd op de marktwaarde van de woning.

### 3. Het verweer

Verweerder reageert als volgt.

Verweerder heeft de taxatie uitgewerkt conform de richtlijnen van de NRVT. Voor de bepaling van de waarde(n) is het getaxeerde vergeleken met vergelijkbare woningen in de omgeving. De verkoopprijzen van de referentieobjecten zijn geïndexeerd zodat deze een goede indicatie geven van de waarde op de waardepeildatum van het getaxeerde.

Met betrekking tot de opmerking over weigering tot het in gesprek gaan met klager meldt verweerder dat klager inderdaad gebeld heeft. Hij gaf aan het niet eens te zijn met de uitgebrachte waarde en wenste het rapport nader te bespreken. Indien de uitkomst van het gesprek niet naar wens was, zou hij een klacht indienen. Verweerder heeft aangegeven bereid te zijn tot een gesprek, mits daarbij ook de (ex-)partner aanwezig zou zijn.

Na het telefoongesprek en de uitspraken van klager hierin, heeft verweerder de situatie en het rapport intern besproken met onder meer de directeur van het kantoor. Daarbij is geconcludeerd dat zij beiden volledig achter de waarde staan en er geen aanleiding is de taxatie te herzien. Dat is op 5 oktober 2022 aan klager gemaild en herhaald in de mail van 8 november 2022. Ook heeft verweerder aangegeven dat er geen probleem is het rapport toe te lichten.

Verweerder merkt ten aanzien van de NVM-parameters op dat deze niet in het rapport staan en ook niet zijn gebruikt. Ten tijde van het uitbrengen van het taxatierapport met waardepeildatum 18 juli 2022, was er verweerder nog geen sprake van een gecorrigeerde markt in [plaats]. De vastgestelde waarde is gedaan met de kennis c.q. wetenschap op dat moment. Onder punt M is de situatie omschreven zoals die destijds in de markt werd ervaren. In [plaats], en dan specifiek bij nieuwere woningen, was de belangstelling nog steeds groot en werden er goede verkoopprijzen gerealiseerd. Wat betreft de beschikbare data van onder meer NVM bleek dat Q2 een heel goed kwartaal is geweest.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen 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 taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-opdrachtgever en mede-eigenaar van het object waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door haar uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Ten aanzien van de klachtonderdelen overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder overwogen, dat hij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager of opdrachtgever op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld is over de getaxeerde waarde is denkbaar maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of verweerder bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of verweerder zich hierbij aan de reglementen van NRVT heeft gehouden, zoals het betrachten van de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie van een redelijk handelend en redelijk bekwaam register taxateur verwacht mocht worden.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder de woning heeft opgenomen op 18 juli 2022, de bevindingen heeft verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde heeft bepaald, onder meer aan de hand van de analyse van een drietal referenties. Het taxatierapport is vervolgens voorzien van een tweetal verklaringen van register taxateurs die de woning eerder in 2022 taxeerden, en is op 29 september 2022 door NWWI gevalideerd.

Klager heeft in zijn klacht aangegeven dat de (cijfermatige) onderbouwing hem niet duidelijk is en dat de taxateur niet bereid was het rapport toe te lichten.

Uit de overgelegde correspondentie en de toelichting ter zitting blijkt dat verweerder telefonisch heeft aangegeven bereid te zijn tot een toelichtend gesprek, maar alleen wanneer beide opdrachtgevers hierbij aanwezig zouden zijn. Vervolgens heeft klagers' (ex-)partner bericht bereid te zijn hierbij aanwezig te zijn. Kort daarna heeft verweerder laten weten dat zij en door haar geraadpleegde collega achter het rapport staan en dat zij geen aanleiding ziet het rapport te herzien. Klager heeft hieruit begrepen dat er geen gesprek meer zou volgen. Ter zitting heeft verweerder gezegd dat zij wel openstond voor een toelichting, maar dat dit niet zou kunnen leiden tot aanpassing van de getaxeerde waarde.

Ten aanzien van de communicatie overweegt het tuchtcollege dat het op de weg van verweerder had gelegen om beide opdrachtgevers toch uit te nodigen voor een toelichtend gesprek. Nu is bij klager – kennelijk ten onrechte – de indruk gewekt dat een gesprek van de baan was. Gezien de mail van verweerder van 5 oktober 2022 kan het tuchtcollege zich dat voorstellen. Dat de communicatie beter had gekund, is echter onvoldoende om te komen tot het oordeel dat sprake is geweest van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen door verweerder.

Ook de andere klachtonderdelen kunnen naar het oordeel van het tuchtcollege niet leiden tot gegrondverklaring.

Voorzover klager heeft bedoeld dat hij het taxatierapport niet exact kan narekenen, geldt dat taxeren hoe dan ook altijd een schatting blijft met een bepaalde mate van onzekerheid. Deze schatting dient de register taxateur zo goed mogelijk te onderbouwen met objectieveerbare gegevens, zoals recente transacties van vergelijkbare objecten. In dit verband mag van een register taxateur worden verwacht dat in het rapport een analyse wordt gemaakt van de referentieobjecten, waarin een relatie wordt gelegd met het te taxeren object.

In het taxatierapport zijn drie referenties opgenomen, die alle in dezelfde straat gelegen zijn als het getaxeerde; de transactiedata zijn alle gelegen binnen 12 maanden voor de waardepeildatum, bij het eerste referentiepaar zelfs binnen één maand ervoor, de referenties zijn van hetzelfde woningtype en hetzelfde bouwjaar. Dat verweerder niet de juiste referenties zou hebben gekozen, is dan ook niet aannemelijk.

Ook heeft verweerder in het rapport uiteengezet in hoeverre de referenties verschillen van het getaxeerde. Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder in het hier aan de orde zijnde taxatierapport voldoende inzichtelijk gemaakt hoe zij tot de getaxeerde waarde is gekomen.

Het tuchtcollege komt dan ook tot het oordeel dat de klacht ongegrond is.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 13 februari 2023 door het Tuchtcollege NRVT.