

Dossiernummer: 22480

Datum: 1 mei 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna klager

tegen

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 28 november 2022, met bijlagen;
- verweerschrift van 16 januari 2023;
- e-mails met aanvullende stukken namens klager van 29 en 31 maart 2023.

Tijdens de hoorzitting van 6 april 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, bijgestaan door mr. C, advocaat te [plaats];
- 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. 16 september 2022 (waardepeildatum 8 september 2022) van de woning aan de [adres]. Dit rapport is opgesteld in opdracht van klager en haar (ex-)echtgenoot en betreft de woning waarvan zij gezamenlijk eigenaar zijn. Het taxatierapport is opgemaakt in het kader van de boedelscheiding na echtscheiding, waarbij klager de echtelijke woning wil overnemen.

Klager vindt dat het uitgangspunt van de taxateur ten aanzien van de woningmarkt, onder M van het taxatierapport, niet juist is. De taxateur stelt hierbij: “Door het toenemende vertrouwen en de lage rente, wordt het aanbod alsmaar meer schaars hetgeen de vraagprijzen doet opdrijven.”

Dit klopt volgens klager niet met de werkelijke marktomstandigheden, waarbij klager wijst op de onzekere markt, snel oplopende hypotheekrente, energiecrisis, oorlog in Oekraïne en afnemend vertrouwen. Klager vindt hiervoor steun in een sterk toenemend aanbod op Funda en verlaagde vraagprijzen.

Klager vindt voorts dat de aangedragen referentiepanden en de hoogte van de gecorrigeerde verkoopprijzen niet passen bij de getaxeerde woning. Eén pand is begin 2019 verkocht, één pand heeft een veel hogere waarde en één pand is in april 2022 verkocht met desondanks waardeestijging tijdens de zomer van 2022.

Het getaxeerde object staat aan een heel smalle straat met overburen. De referentiepanden hebben alle drie vrij uitzicht, waarvan twee aan het water, en geen directe overburen. Klager vindt dit niet vergelijkbaar. Ook vraagt klager zich af of bij de gecorrigeerde verkoopprijzen rekening gehouden is met de gestegen hypotheekrente.

Klager wijst verder op diverse onjuistheden in het rapport, zoals ook benoemd in de brieven aan de taxateur. Zo is het pannendak niet geïsoleerd en de platte daken gedeeltelijk, zodat ten onrechte het beeld ontstaat van een energiezuinige woning. De bijkeuken heeft geen vloerverwarming, zoals klager bij de inspectie aangegeven heeft.

Omtrent het onderhoud stelt klager dat ten onrechte geen melding gemaakt is van achterstallig buitenschilderwerk en houtrot.

Daarnaast is sprake van een gedateerde aanbouw, keuken, vloer en badkamer. De taxateur benoemt slechts één zwak punt: de gedateerde toiletruimte.

Samengevat geeft het taxatierapport een onjuiste beschrijving van de woningmarkt. De referentiepanden verschillen te veel van het getaxeerde object. Dat de woning gedateerd is en moet worden gerenoveerd, komt niet tot uiting.

Omdat de taxatie als bindend geldt bij de boedelscheiding, had klager een extra zorgvuldige taxatie mogen verwachten. Hierdoor is er een andere waarde uitgekomen dan als op basis van de realiteit zou zijn getaxeed. Klager wordt hierdoor ernstig benadeeld bij de overname van de woning door haar ex-echtgenoot.

### **3. Het verweer**

Op de waardepeildatum 8 september 2022 bewoog de markt zich nog steeds positief, waarbij verweerder erop wijst dat hij hiervan op de hoogte is omdat hij ook makelaar is. Er was geen sprake meer van waanzinnige overbiedingen zoals in maart 2022, maar er werd nog steeds - weliswaar in mindere mate - overboden. De kentering vond plaats vanaf oktober/november 2022.

Verder licht verweerder toe dat hij gezocht heeft naar objecten binnen de vestingwallen, met vergelijkbaar grote percelen, die niet veel aanwezig zijn. Dat maakt het huis van klager ook zo uniek. Dat de tuin omgeven is door andere woningen, is inherent aan wonen binnen de vestingwallen.

Het klopt dat twee van de referentiepanden aan een gracht zijn gelegen, waarbij verweerder opmerkt dat de tweede referentie aan een tamelijk drukke doorgangsroute is gelegen en ook pal aan de weg staat. De waardeestijgingen zijn gestaafd aan de marktgegevens die op kenmerken zoals postcode zijn uitgevoerd.

Verweerder stelt dat hij absoluut niet is uitgegaan van een energiezuinige woning. Dat zou ook onmogelijk zijn bij een woning uit 1903 die circa 40 jaar geleden verbouwd is. De dakisolatie heeft verweerder wellicht verkeerd genoteerd tijdens de rondgang door de woning, maar hij heeft wel aangegeven dat zulks niet waarneembaar is omdat de kap van binnenuit betimmerd is.

Verweerder erkent dat hij er beter aan had gedaan te vermelden dat niet alleen het toilet, maar ook de keuken en het sanitair verouderd waren. Echter het betreft geen bouwkundige keuring maar een waarde-taxatie.

Tot slot licht verweerder toe dat in de prijsklasse van deze woning kopers vaak op zoek zijn naar een huis dat zij naar hun eigen hand kunnen zetten. Bijzonder hier is de locatie in de oude binnenstad, op een mooie rustige plek, vlakbij alle stadse voorzieningen, met parkeren op eigen erf en veel leefruimte in en om het huis. Bovendien is het een perceel van bijna 500 m<sup>2</sup>, terwijl de omliggende percelen vaak veel kleiner zijn. Volgens verweerder is het een unieke woning met veel mogelijkheden.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 31 augustus 2022;
- 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 Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed 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 de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. 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 die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam register taxateur verwacht mocht worden.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder de woning heeft opgenomen, 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 door het NWWI gevalideerd.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – een en ander kan volgen.

Bij de omschrijving van de woningmarkt, stelt verweerder dat sprake is van toenemend vertrouwen en lage rente, waardoor de vraagprijzen opgedreven worden.

Deze tekst was op de waardepeildatum geen juiste omschrijving meer van de feitelijke situatie, waarbij inmiddels de rente gestegen was en de vraagprijzen onder druk waren komen te staan.

Verweerder heeft dat tijdens de hoorzitting ook erkend. Het gaat hier om een standaardtekst die hij had moeten nuanceren.

Verweerder heeft naar het oordeel van het tuchtcollege voldoende toegelicht hoe hij tot de keuze van de referentiepanelen is gekomen. Verweerder heeft gekozen voor referenties die net als het getaxeerde binnen de stadswallen gelegen zijn op een groot perceel met vergelijkbaar woonoppervlak. De overeenkomsten en verschillen heeft verweerder in het taxatierapport toegelicht en geanalyseerd. In dit verband overweegt het tuchtcollege dat de referenties alle uit een vergelijkbare bouwperiode stammen.

Het tuchtcollege overweegt dat volgens vaste rechtspraak de keuze van de referentiepanelen, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan tot het wezen van de taxatie behoort, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

Dat verweerder hierbij evident onjuiste keuzes heeft gemaakt, is het tuchtcollege niet gebleken. Verweerder heeft er terecht op gewezen dat het bij recent in de straat verkochte woningen om veel kleinere percelen gaat, zodat hij deze niet als referenties heeft gekozen.

Daarnaast heeft verweerder in het rapport aangegeven dat de onderhoudstoestand van het toilet gedateerd was. Dat heeft hij niet genoteerd bij het overige sanitair of bij de keuken. Verweerder heeft in het rapport echter zowel bij het toilet als bij de badkamer genoteerd dat deze uit 1977 waren. Dat sprake is van een verouderde woning, moet voor degenen die kennis nemen van het taxatierapport duidelijk zijn. De slijtage van bijvoorbeeld de vloer en het optrekkend vocht, waar klager in de aanvullende stukken op gewezen heeft, is in het taxatierapport ook op de foto's voldoende in beeld gebracht.

Het tuchtcollege acht het niet onbegrijpelijk dat de taxateur de onderhoudstoestand als redelijk heeft aangemerkt. Hij heeft daarbij toegelicht dat alles functioneert. Het als redelijk beoordelen van de onderhoudstoestand door een taxateur betekent dat er geen direct noodzakelijke herstelkosten hoeven te worden gemaakt om te voorkomen dat de toestand van de woning (verder) verslechtert. Dat is iets anders dan dat de woning gedateerd is en gemoderniseerd dient te worden.

Daarnaast heeft verweerder erkend dat er sprake is van enkele onjuistheden in het rapport, zoals de isolatie van het dak en de vloerverwarming in de bijkeuken. Deze omstandigheden raken echter niet de kern van het taxatierapport.

Het geheel overziende oordeelt het tuchtcollege dat het taxatierapport slordigheden bevat, die verweerder had moeten voorkomen. Verweerder heeft erkend dat hij zorgvuldiger had moeten handelen ten aanzien van de tekst over de marktomstandigheden en ten aanzien van enkele feitelijkheden. Dat verweerder de referentiepanelen niet juist heeft gekozen en de analyse daarvan niet juist heeft uitgevoerd, is het tuchtcollege, zoals hiervoor aangegeven, niet gebleken. Ook de onderbouwing van de marktwaarde in het taxatierapport kan het tuchtcollege volgen.

Zoals het tuchtcollege eerder heeft overwogen levert niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt op. Niet elke onvolkomenheid leidt tot de conclusie dat de reglementen geschonden zijn. Dat sprake is van klachtwaardig gedrag waarvan verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt is voor het tuchtcollege niet komen vast te staan.

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 1 mei 2023 door het tuchtcollege NRVT.