

Dossiernummer: 22481HB

Datum: 22 november 2023

## UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

Wonende te [plaats],

hierna klager in hoger beroep

tegen

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder in hoger beroep.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het in eerste aanleg gevormde klachtdossier;
- verslag van de hoorzitting van 17 februari 2023;
- uitspraak in eerste aanleg van 17 maart 2023;
- het hoger beroepschrift van 27 april 2023 met bijlagen;
- het aanvullende beroepschrift van 9 juni 2023 met geluidsopnamen en transcriptie;
- het verweerschrift in hoger beroep 31 juli 2023.

Tijdens de hoorzitting van 20 oktober 2023 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege in hoger beroep en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- namens klager in hoger beroep gemachtigde ir. C;
- verweerder en mr. D, advocaat te [plaats].

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

## 2. De procedure in hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege van 17 maart 2023 onder nummer 22481, waarbij de klacht tegen verweerder ongegrond is verklaard.

Klager heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld op 27 april 2023.

## 3. Het hoger beroep

Klager heeft in hoger beroep aangevoerd dat het tuchtcollege in eerste aanleg van niet correcte dan wel onjuiste feiten is uitgegaan. Klager heeft door [naam] een Bouwkundig Inspectierapport laten opstellen. Het tuchtcollege had verweerder moeten vragen naar zijn onderbouwing van de kwalificaties “voldoende” omdat er een bouwkundig rapport ligt dat enkel de kwalificaties “matig” tot “slecht” bevat. Dit te meer omdat de richtlijn voorschrijft dat de opnamestaat dient te worden ingevuld indien de onderhoudstoestand wordt gekwalificeerd als “matig” of “slecht”. De stelling van verweerder dat de opgegeven kosten voornamelijk zien op renovatie en niet zozeer op onderhoud, gaat niet op voor het bouwtechnische onderzoeksrapport, dat enkel de onderhoudstoestand betreft.

Het verweer dat de bank het taxatierapport zonder medeweten en zonder instemming van verweerder heeft gedeeld met klager, had niet gevolgd moeten worden, omdat in het klachtdossier (onder 5.2) blijkt dat verweerder meegenomen is in de mail waarin de bank aangeeft het taxatierapport na ontvangst te zullen doorsturen naar klager.

Verweerder stelt dat het taxatierapport alleen voor het doel gebruikt mag worden zoals vermeld in het taxatierapport. Klager stelt dat bij een executietraject er altijd een mogelijkheid is dat de woning vóór de veiling wordt verkocht. Klager stelt ook dat er geen verschil is in een taxatie ten behoeve van een veiling en een taxatie ten behoeve van een vrijwillige verkoop. Klager stelt tenslotte dat verweerder op de hoogte was van de situatie.

Er is geen discussie over de waarde van de woning in verhuurde staat. De discussie gaat over de waarde van de woning vrij van huur. Referentieobject 1 heeft een gecorrigeerde verkoopprijs van € 850.000, maar is 26,97% groter. Omgerekend naar m<sup>2</sup> prijs zou de woning een waarde van € 650.000 moeten hebben. Hierbij is niet meegenomen de veel betere onderhoudssituatie en de grotere luxe van referentiepand 1. Bij de andere twee referentieobjecten is er sprake van een veel betere onderhoudssituatie en veel meer luxe. Bij het taxatiepand is er sprake van een zeer slechte staat van onderhoud, hetgeen niet in het taxatierapport is vermeld.

De notaris heeft het pand niet willen transporteren vanwege het niet vermeld hebben van deze slechte toestand van het pand, waardoor er voor hem een niet te verklaren verschil was tussen de taxatiewaarde en de verkoopprijs. Klager en [koper] hebben verweerder gevraagd het taxatierapport te corrigeren, en zij hebben daarvoor een onderbouwing gegeven. Verweerder heeft dit geweigerd omdat de bank de opdrachtgever was.

## 4. Het verweer in hoger beroep

In reactie op de opmerking over het bouwkundig rapport benadrukt verweerder dat een taxateur een andere beoordeling geeft dan een bouwkundig inspecteur. De bouwkundige opnamestaat van een taxateur is ook nadrukkelijk niet bedoeld als alternatief voor een bouwkundig rapport. Dat heeft verweerder in het taxatierapport ook expliciet vermeld (zie p. 14 van het taxatierapport). Daarnaast wijst verweerder erop dat het bouwkundig rapport de bouwkundige staat van het pand zowel inwendig als uitwendig beoordeelt als ‘redelijk’, net als verweerder. De stelling van klager dat het bouwkundig rapport komt tot enkel de kwalificaties ‘matig’ en ‘slecht’, is daarom onjuist.

Verweerder heeft in eerste aanleg toegelicht waarom hij tot de kwalificatie ‘redelijk’ is gekomen. Die kwalificatie staat voor zichtbare veroudering zonder dat dit een probleem vormt. Dit betekent dat niet direct ingegrepen hoeft te worden, en niet – zoals klager stelt – dat er niets aan de woning gedaan hoeft te worden. Alleen als sprake is van de kwalificatie matig of lager is een inschatting van de taxateur nodig omtrent noodzakelijke kosten. Voorts wijst verweerder erop dat een groot deel van de kosten die worden aangevoerd in het bouwkundig rapport, renovatie betreft.

Omtrent het delen van het rapport door de opdrachtgever met klager zonder toestemming stelt verweerder dat het rapport opgesteld is om gebruikt te worden bij een executoriale verkoop door de bank. Dat klager het rapport gebruikt heeft in het kader van de onderhandelingen over de onderhandse verkoop, viel buiten het doel. Klager kan dan ook niet klagen over de (onterechte) conclusies of gevolgen die door de koper – [naam koper] – aan het taxatierapport zijn verbonden.

Waarom het relevant is dat de veilingdatum bekend was bij verweerder, is onduidelijk. De veiling is immers niet doorgegaan. Dat het rapport op zich liet wachten, had te maken met het niet aanleveren van bouwtekeningen door klager zelf en omdat de validatie op zich liet wachten.

Dat de waarde van de woning vrij van huur en gebruik door verweerder te hoog zou zijn vastgesteld, kan door het tuchtcollege slechts marginaal worden getoetst. Verder wijst verweerder op de bepaling van de marktwaarde door objectvergelijking. Hierbij heeft een taxateur een behoorlijke mate van vrijheid. Verweerder staat nog steeds achter de door hem getaxeerde marktwaarde. Hij heeft deze waarde ook verdedigd in het telefoongesprek met de gemachtigde van klager. Verweerder heeft bij deze vergelijking rekening gehouden met verschillen tussen de referentiepanden en het getaxeerde pand. De waardering lag vanwege deze verschillen € 50.000 tot € 95.000 lager dan de gecorrigeerde verkoopwaarde van de referentiepanden. In de toelichting is aangegeven dat dit terug te voeren is op de onderhoudssituatie en de mate van luxe.

Verweerder wijst erop dat de stelling dat de notaris de akte van levering niet wilde passeren, ook in hoger beroep niet nader is onderbouwd. De verklaring van een adviseur van klager is hiervoor onvoldoende omdat deze niet concreet is en de betrokkenheid van deze adviseur niet uit de stukken blijkt. Ook wijst verweerder erop dat deze adviseur eerder veroordeeld is wegens valsheid in geschrifte.

Tenslotte stelt verweerder dat uit het telefoongesprek dat klager heeft ingebracht, niet blijkt dat verweerder het tuchtcollege onjuist heeft geïnformeerd. Verweerder meent dat hier sprake is van stemmingmakerij. Hij heeft integer gehandeld en is ervan overtuigd dat hij een juiste waarde heeft bepaald.

Verweerder stelt dan ook dat het hoger beroep dient te worden afgewezen.

## 5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 30 augustus 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 april 2021.

## 6. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat klager in hoger beroep binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep in heeft gesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat hij ontvankelijk is in het hoger beroep.

### Inhoudelijke beoordeling

In de kern komt het hoger beroep van klager erop neer dat het tuchtcollege de klacht ten onrechte ongegrond heeft verklaard omdat verweerder de waarde van de woning te hoog heeft geschat, doordat hij onvoldoende rekening heeft gehouden met de staat van onderhoud.

Zoals het tuchtcollege in eerste aanleg reeds heeft overwogen, kan het tuchtcollege de getaxeerde marktwaarde slechts marginaal toetsen.

Nu in het bouwkundig rapport waar klager naar verwijst, is vermeld dat de bouwkundige staat van het pand evenals in het taxatierapport van verweerder als redelijk wordt gekwalificeerd (zowel inwendig als uitwendig), kan de stelling dat verweerder in verband met die staat de marktwaarde substantieel te hoog zou hebben geschat, niet worden gevolgd.

Daarnaast heeft verweerder in het taxatierapport in de vergelijking met de referentiepanden aangegeven dat de onderhoudssituatie en de mate van luxe van het getaxeerde pand minder was dan die van de referentiepanden, waardoor de waardering lager uitviel in vergelijking met die panden.

Het tuchtcollege in hoger beroep is van oordeel dat de bepaling van de marktwaarde door verweerder daarmee de marginale toets kan doorstaan.

Voorzover klager in hoger beroep heeft aangevoerd dat de taxatie te traag is uitgevoerd, wijst het tuchtcollege in hoger beroep erop dat slechts de opdrachtgever een contractuele relatie met verweerder had. Over de (datum van) oplevering van het taxatierapport kunnen tussen de taxateur en zijn opdrachtgever afspraken zijn gemaakt. Klager staat daarbuiten en kan verweerder daar dan ook niet op aanspreken.

Dat verweerder zich bij het uitvoeren van de taxatiewerkzaamheden niet gehouden heeft aan de fundamentele beginselen zoals vervat in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, is onvoldoende onderbouwd.

Alles bij elkaar heeft de behandeling in hoger beroep geen ander licht op de zaak geworpen. Het onderzoek in hoger beroep heeft niet geleid tot de vaststelling van andere feiten of tot andere overwegingen of gevolgtrekkingen dan die zijn vervat in de uitspraak in eerste aanleg.

Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich verenigen met de bestreden overwegingen en het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg en neemt deze overwegingen en dat oordeel in dit hoger beroep integraal over.

## **7. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak in eerste aanleg.

Deze uitspraak is gedaan op 22 november 2023 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.