

Dossiernummer: 22490

Datum: 11 mei 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2,

wonende te [plaats],

hierna klagers

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 december 2022, met bijlagen, waaronder het taxatierapport, exclusief bijlagen;
- verweerschrift van 24 januari 2023;
- op verzoek van het tuchtcollege is op 28 maart 2023 aan het dossier toegevoegd het taxatierapport met alle bijlagen.

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

- gemachtigde mr. C, van [naam]; klager A1 heeft digitaal deelgenomen;
- verweerder.

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. 25 april 2022 (waardepeildatum 7 april 2022) van een vrijstaande woning aan de [adres]. Dit rapport is opgesteld in opdracht van klagers en betreft de woning waarvan zij gezamenlijk eigenaar zijn. Het taxatierapport is opgemaakt in verband met het verkrijgen of aanpassen van een hypothecaire financiering ten behoeve van een verbouwing

Klagers wijzen op:

- een aantal kenmerken van de woning die van invloed zijn op de waardebepaling van het object, worden onvoldoende toegelicht, onder meer dat de woning energieneutraal is, onderhoudsarm is, dat de carport geschikt is voor twee auto's en de door een hovenier aangelegde tuin met luxe elementen;
- bezwaren tegen de referenties; niet duidelijk wordt waar het percentage van de gecorrigeerde verkoopprijzen op gebaseerd is; er is geen verklaring voor de prijsverschillen ondanks het verschil in oppervlakte; onduidelijk is hoe de leeftijdsverschillen zijn meegenomen, en in de vergelijking wordt niet toegelicht hoe rekening gehouden is met de mate van luxe en wordt alleen verwezen naar het energielabel en wordt het onderhoudsarme karakter van het getaxeerde object niet genoemd;
- de bronnen van de taxateur ontbreken;
- hierdoor wordt de waarde van de woning en de inhoud van het rapport niet voldoende gemotiveerd.

Klagers verzoeken de klacht gegrond te verklaren en verweerder een berisping op te leggen.

### 3. Het verweer

Verweerder heeft van klager vernomen dat hij ontevreden was met de marktwaarde, met als argument dat de investering bij de aankoop van het perceel en de bouwkosten hoger waren dan de vastgestelde marktwaarde. Verweerder heeft dat aan klager toegelicht. Hij hoeft geen rekening te houden met (on)kunde van de koper. Verweerder is niet geïnformeerd over de investeringen en heeft er ook niet naar gevraagd omdat dit geen invloed heeft op de waardering.

Verweerder heeft naar eer en geweten als professioneel taxateur de marktwaarde vastgesteld. Verweerder heeft klagers voorgesteld een tweede taxateur in te schakelen. Ook is het taxatierapport door het NWWI gevalideerd, waarbij de werkwijze en zorgvuldigheid zijn getoetst.

In reactie op de klachtonderdelen licht verweerder toe dat:

- er twee keer vier referentieobjecten (één extra op verzoek van het NWWI) zijn opgenomen met de nodige opmerkingen over de afwijkingen ten opzichte van het getaxeerde object;
- in de bouwkundige opnamestaat is het onderhoud goed genoemd;
- de carport is benoemd en de maatvoering is op 29 m<sup>2</sup> bepaald;
- in dit woningsegment is een compleet en luxe afgewerkte tuin gebruikelijk;
- taxeren is meer dan CBS-cijfers corrigeren, er zijn meerdere indexcijfers die een taxateur kan gebruiken evenals diens lokale kennis;
- ten aanzien van de verschillen met de referentieobjecten verwijst verweerder naar het taxatierapport, waarbij hij wijst op het extra toegevoegde referentieobject vanwege het ontbreken van een modelwaarderapport;
- als bronnen zijn genoemd het archief van de taxateur en/of [brancheorganisatie]-makelaar.

Verweerder vermeldt tot slot dat hij de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de regelgeving van NRVT, zoals ook door NWWI getoetst.

### 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 Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als opdrachtgevers en eigenaars van het object waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbenden.

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 hem 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.

Klagers zijn 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, en het betrachten van de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie, zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam register taxateur verwacht mag worden.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder de woning heeft opgenomen, de bevindingen heeft verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde heeft bepaald in de huidige staat en de marktwaarde na verbouwing. Het taxatierapport is vervolgens door het NWWI gevalideerd.

Verweerder heeft gekozen voor een drietal referenties in hetzelfde dorp als het getaxeerde en voor een vierde referentie uit een naastgelegen dorp. Vervolgens heeft verweerder een analyse opgesteld aan de hand van de overeenkomsten en verschillen tussen het getaxeerde pand en de referenties. Daarnaast heeft verweerder toegelicht dat er geen direct vergelijkbare objecten beschikbaar zijn die net als het getaxeerde recent gebouwd en gasloos/duurzaam is. Om die reden is ook geen modelmatig rapport beschikbaar.

In dit verband overweegt het tuchtcollege dat de keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

Dat verweerder hierbij onjuiste keuzes heeft gemaakt, is het tuchtcollege niet gebleken. In het klaagschrift is evenmin gesteld dat er andere – betere – referentieobjecten beschikbaar zouden zijn.

Voorzover klagers hebben gesteld dat sprake is geweest van fouten in het taxatierapport, overweegt het tuchtcollege dat – wat daar ook van zij – de door klagers aangegeven punten niet de kern van het taxatierapport raken en de waarde niet behoeven te beïnvloeden.

Wat betreft de door verweerder gebruikte bronnen overweegt het tuchtcollege dat in het taxatierapport voldoende is aangegeven op welke informatie hij zich heeft gebaseerd. Bij de referenties heeft

verweerder verwezen naar zijn eigen archief. Daarmee is sprake van woningen die eerder zijn aan- of verkocht door – het kantoor van – verweerder of zijn getaxeed. Daardoor is verweerder goed op te hoogte van de kenmerken van deze woningen. Ook is verwezen naar het archief van de bracheorganisatie van verweerder. Hierin delen makelaars en taxateurs gegevens over transacties en andere gegevens van woningen, waaruit geput kan worden voor referentieobjecten. Hiermee heeft verweerder zijn bronnen voldoende benoemd.

Dat verweerder de referentiepanelen niet juist heeft gekozen en de analyse daarvan niet juist heeft uitgevoerd, is het tuchtcollege niet gebleken. De onderbouwing van de marktwaarde in het taxatierapport kan het tuchtcollege volgen.

Een taxatierapport dient een beknopte omschrijving te bevatten met de belangrijkste kenmerken van het te taxeren object. Daarin wordt derhalve niet gestreefd naar volledigheid. Het gaat niet om een verkoopbrochure waarin de woning zo gunstig mogelijk wordt beschreven. Dat niet alle positieve kenmerken van de woning worden benoemd, is dan ook niet verwijtbaar. Verweerder heeft in dit verband aangegeven dat een aantal kenmerken passen bij een nieuwbouwwoning in dit segment, zodat deze kenmerken weinig effect hebben op de waarde. Het tuchtcollege kan verweerder hierin volgen.

Er is geen regel die bepaalt dat de taxateur hierbij uit dient te gaan van de CBS-indexeringscijfers. Voorzover klagers gewezen hebben op een eerdere uitspraak van het Tuchtcollege NRVT (210728) wijst het tuchtcollege erop dat in die situatie de referenties onvoldoende waren geanalyseerd en van verschillende woningtypes was uitgegaan. Daarvan is hier geen sprake, alle referenties zijn net als het getaxeerde object, vrijstaande woningen. Ook heeft verweerder de referentiepanelen consistent geïndexeerd. Vervolgens zijn de referenties vergeleken met het getaxeerde object, hoewel het gaat om iets oudere referenties omdat er – nog – geen referenties zijn van woningen zo nieuw als het hier te taxeren pand.

Van klachtwaardig gedrag waarvoor verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt is niet gebleken.

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

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 11 mei 2023 door het Tuchtcollege NRVT.