

Dossiernummer: 23512

Datum: 3 juli 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

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:

- de klacht van 28 februari 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 maart 2023;
- aanvullende stukken van klager van 10 mei 2023.

De voorzitter heeft besloten tot een schriftelijke behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 22 augustus 2022 opgestelde taxatierapport van de woning van klager aan de [adres].

Klager meent dat de waarde zeer afwijkend en foutief is vastgesteld. Klager wijst erop dat de woning van de buren kort voor de taxatie is verkocht en de transactie enkele maanden later heeft plaatsgevonden. Verweerder heeft aangegeven dat de buren een garage hebben, maar dat is volgens klager niet juist. Ook is vanaf de straat duidelijk zichtbaar dat de woning van klager nieuwe kozijnen heeft, voorzien van dubbel glas, terwijl bij de buren sprake is van enkel glas en van achterstallig schilderwerk. In dat verband is het onbegrijpelijk dat de woning ruim € 100.000 lager gewaardeerd wordt. Klager begrijpt dat het gaat om een geveltaxatie, maar ook dan zou de waarde € 100.000 tot € 150.000 hoger moeten zijn.

Klager wijst ook op de WOZ-waarde van € 869.000 per 1 januari 2022, terwijl bij deze WOZ-waardering ook niemand binnen is geweest. Ook was de markt op het moment van de taxatie nog niet in de vrije val. In augustus 2022 heeft een makelaar bij klager aangegeven dat hij de woning voor € 975.000 te koop zou zetten; ook hier weer een aanzienlijk verschil.

Daarnaast heeft klager er bezwaar tegen dat in het taxatierapport een foto is gebruikt waarop een auto met leesbaar kenteken zichtbaar is op privéterrein. Hiervoor is door verweerder geen toestemming gevraagd. Klager vindt dat verweerder het kenteken onleesbaar had moeten maken.

### 3. Het verweer

Verweerder licht toe dat hij de taxatie is uitgebracht voor de afdeling bijzonder beheer van [naam bank]. Hij heeft geprobeerd om een afspraak te maken met klager om de woning intern op te nemen, maar kort voor de geplande afspraak is klager hierop teruggekomen. Dit staat ook in het taxatierapport vermeld. Daardoor heeft hij de woning alleen vanaf de straat aan de voorzijde kunnen inspecteren. Verweerder heeft aan de hand van de beschikbare gegevens een zo goed mogelijke rapportage uitgebracht. Hierbij is gekeken naar het buurpand en naar andere referenties in de straat, zoals ook in het rapport is opgenomen. Vervolgens is op basis van de gecorrigeerde verkoopprijzen van de referenties een gemiddelde vierkante meter-prijs woonoppervlak uitgerekend, die is vermenigvuldigd met de beoogde grootte van het getaxeerde en nog gecorrigeerd voor het niet inwendig inspecteren. Taxateur heeft onder punt O, nadere mededelingen, ook aangegeven dat voor een exacte waardering het allesbepalend is hoe het object inwendig is afgewerkt en is uitgevoerd.

Omtrent het buurpand merkt verweerder nog op dat dit object op 20 mei 2022 is verkocht en dat de markt in het voorjaar er heel anders uit zag dan in augustus 2022. De 10-jaars hypotheekrente steeg in korte tijd van 1,5% naar bijna 4% in augustus 2022, hetgeen zijn weerslag had op de onroerend goed markt. Waar panden eerst veelal werden overboden kwam dat vrij abrupt tot stilstand of nam sterk af, zeker in het prijssegment boven de vijf à zes ton in de regio van het getaxeerde. Hij wijst erop dat de woning van de burens te koop stond voor € 835.000 en is ca € 80.000 overboden.

Dat het getaxeerde pand nieuwe kozijnen zou hebben met dubbel glas en een garage kon verweerder vanaf de straatzijde niet waarnemen.

Wat betreft de WOZ-waarde constateert verweerder dat op de site wozwaardeloket.nl van de overheid de WOZ-waarde van getaxeerde is vastgesteld op € 774.000 per waardepeildatum 1 januari 2022 in tegenstelling tot de door klager vermelde € 869.000.

Verweerder vindt het spijtig dat dat klager niet heeft ingestemd met een volledige opname van de woning. Mogelijk was deze discussie dan te voorkomen geweest.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- 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 eigenaar van het getaxeerde aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in het kader van het verrichten 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.

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

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast dat de door verweerder aan het object toegekende waarde door het tuchtcollege slechts marginaal kan worden getoetst.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan klager had gehoopt of op een ander bedrag dan waarvoor een makelaar de woning te koop had willen zetten, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of verweerder bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of verweerder bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Verweerder heeft in zijn verweer toegelicht hoe hij tot de marktwaarde is gekomen. Hij heeft met klager een afspraak gemaakt om de woning op te nemen. Klager heeft vervolgens – om hem moverende redenen – verweerder de toegang geweigerd. Dat betekent dat verweerder de woning niet goed heeft kunnen opnemen. Daarvoor heeft verweerder de waarde gecorrigeerd. Dat verweerder daardoor bepaalde onderdelen niet heeft kunnen constateren, kan het tuchtcollege verweerder dan ook niet kwalijk nemen.

Ook heeft verweerder toegelicht dat de verkoop van de woning van de burens heeft plaatsgevonden vóór de zomer, terwijl na de zomer sprake was van een andere markt. Ook deze uitleg kan het tuchtcollege volgen.

Dat verweerder zou zijn uitgegaan van evident onjuiste standpunten, is dan ook niet gebleken, zodat het eerste klachtonderdeel ongegrond is.

Ten aanzien van de WOZ-waarde overweegt het tuchtcollege dat deze op een andere wijze tot stand komt en uitgaat van een andere waardepeildatum, zodat hieruit niet kan worden afgeleid dat de marktwaarde door verweerder onjuist is bepaald.

De stelling van klager dat verweerder het kenteken van de op de oprit geparkeerde auto had moeten kennen, vindt geen steun in de reglementen van NRVT.

Gelet op al het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

#### **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 3 juli 2023 door het Tuchtcollege NRVT.