

Dossiernummer: 23548

Datum: 22 november 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen

A.

gevestigd te ,

klager

tegen

B.

register taxateur,

gevestigd te ,

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 19 juli 2023, met bijlagen;
- de correspondentie inzake niet-ontvankelijkheid van 1 en 3 augustus 2023;
- het verweerschrift van 28 augustus 2023, met bijlagen;
- de spreekantekeningen van klager van 20 oktober 2023.

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

- namens klager, gemachtigde C.;
- verweerder.

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

## 2. De klacht

Klager is curator in het faillissement van D. BV. Bij vonnis van de rechtbank E. van 23 februari 2022 is F., directeur aandeelhouder van de BV en eigenaar van de woning gelegen aan [ adres ], veroordeeld tot betaling van het tekort in de boedel van de BV. Naar aanleiding van het vonnis is executoriaal beslag gelegd op de woning. De hypotheekhouder heeft geweigerd over te gaan tot verkoop van de woning, omdat verweerder de marktwaarde heeft vastgesteld op € 382.000,-, welke waarde lager is dan de openstaande vordering van de hypotheekhouder. De boedel heeft de verkoop van de woning overgenomen, waarmee de boedel c.q. de curator, als verkoper, belanghebbende is bij het door verweerder uitgebrachte taxatierapport van de woning van 9 november 2022.

Klager heeft een drietal klachtonderdelen aangevoerd tegen het taxatierapport:

1. er is sprake van een onvolledige en onzorgvuldige taxatie; door een andere taxateur is een geveltaxatie uitgevoerd waarin een veel hogere marktwaarde is vastgesteld; ook de WOZ-waarde van de woning is beduidend hoger en tenslotte is door verweerder de woning getaxeerd tegen een waarde van € 1.000,- per m<sup>2</sup>, terwijl de gemiddelde waarde per m<sup>2</sup> in de buurt, waarin de woning gelegen is, € 2.800,- per m<sup>2</sup> bedraagt;
2. verweerder heeft de woning niet nauwkeurig bestudeerd; de bouwkundige toestand van de afzonderlijke onderdelen van de woning is aangemerkt als 'goed', terwijl de toestand van de gehele woning wordt aangemerkt als 'slecht' en het herstel van de geconstateerde gebreken wordt geschat op € 117.000,-;
3. verweerder heeft de woning niet nauwkeurig vergeleken; niet duidelijk is hoe verweerder vanuit de in het rapport opgenomen referentie-objecten komt tot de waardering van het getaxeerde object; er is een verschil met de referentie-objecten van zo'n € 160.000,- tot € 245.000,-.

## 3. Het verweer

Verweerder voert aan het spijtig te vinden dat klager niet bij hem langs is gekomen voor een toelichting, maar ervoor gekozen heeft eerst bij NWWI en nu bij NRVT een klacht in te dienen.

Ook is verweerder van mening dat klager geen belanghebbende is nu het rapport niet voor klager is opgemaakt en in het rapport expliciet is opgenomen dat dit niet zonder toestemming van verweerder met derden gedeeld mag worden. Ook klopt het niet dat de boedel de verkoop van de woning heeft overgenomen, nu de hypotheekhouder geen toestemming geeft voor de verkoop.

Voor wat betreft de waarde moet gekeken worden naar de uitgangspunten en de kwaliteit van de getaxeerde woning. De WOZ-waarde is een waarde die achter een bureau en computermatig wordt vastgesteld. Deze speelt geen rol bij het vaststellen van de marktwaarde. Door verweerder is aangegeven dat sprake is van € 117.900,- aan achterstallig onderhoud. Als men dit bedrag optelt bij de vastgestelde marktwaarde, komt dat uit op € 500.000,-. Daar komen dan vervolgens nog de kosten bij die gemaakt moeten worden om de woning op hetzelfde niveau te krijgen als de referentie-objecten. De verbeteringen en vernieuwingen schat verweerder op zo'n € 50.000,- tot € 100.000,-. Als dit bedrag erbij wordt opgeteld, komt je richting de waarde van de referentie-objecten, daarbij ook rekening houdend met verdisconteringen op grond van gebruiksoppervlakte, bijgebouwen en bouwjaar.

Verweerder heeft kortom, na grondig onderzoek en uitgebreide inspectie, een goed rapport opgesteld, dit in tegenstelling tot het rapport van de geveltaxatie, waarin de nodige elementen, zoals opdrachtomschrijving, doel van de taxatie, uniforme meetstaat, omgeving van de woning, vergelijkingsobjecten etc. etc. ontbreken.

Verweerder erkent dat in het rapport ten onrechte vinkjes staan bij onderhoud op 'goed'. Dit was het gevolg van een technisch probleem. Echter de toestand van de gehele woning is als 'slecht' aangemerkt en dit geldt ook voor de bouwkundige onderhoudsstaat. Ook is door verweerder de aanbeveling gedaan een bouwkundige keuring te laten doen en is een bedrag opgenomen voor het noodzakelijke achterstallig onderhoud. Het was daarmee aan eenieder duidelijk wat de bouwkundige status was van het object.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig van 15 september tot 31 december 2022;

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

Klager is aan te merken als belanghebbende. De bank (als hypotheekhouder) heeft het hem – als faillissementscurator – immers toegestaan om de executoriale verkoop van de woning over te nemen.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals in eerdere uitspraken overwogen, dat de door een register taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege dient te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot de door hem vastgestelde waarde heeft kunnen komen en of hij bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en dat daarbij geen evident onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd.

Dat een ander rapport op een andere waarde uitkomt, maakt nog niet dat de waardering onjuist tot stand is gekomen.

Klager heeft een klacht ingediend, omdat verweerder een rapport heeft uitgebracht dat volgens klager onzorgvuldig en onvolledig is, fouten bevat en onvoldoende is onderbouwd. Ook heeft verweerder de woning niet nauwkeurig bestudeerd en de bouwkundige toestand niet goed omschreven. Verweerder heeft daartegen gemotiveerd verweer gevoerd.

Het tuchtcollege ziet aanleiding om de klachtonderdelen 1 en 2 gezamenlijk te behandelen, nu de conclusie is dat het taxatierapport onvolledig en onzorgvuldig is.

De in het rapport voorkomende onjuistheden (de vinkjes die onjuist waren geplaatst) zijn door verweerder toegelicht en hadden te maken met een technisch probleem. Volgens verweerder zou eenieder hebben kunnen zien dat de vinkjes verkeerd stonden. Dat heeft geen invloed gehad op de waardering van de woning. Dat het rapport onvoldoende is onderbouwd heeft klager verder niet gemotiveerd, zodat dat voor het tuchtcollege niet is komen vast te staan en dat geldt ook voor de stelling dat verweerder de woning niet nauwkeurig heeft bestudeerd. In dat verband overweegt het tuchtcollege verder dat volgens vaste jurisprudentie van het tuchtcollege niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. De klachtonderdelen 1 en 2 zijn dan ook ongegrond.

Wel is verweerder niet zorgvuldig genoeg geweest bij de onderbouwing van de waarde. In de Praktijkhandreiking Wonen is bepaald dat de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport een analyse moet maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie moet leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Dat heeft verweerder naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende gedaan. De overwegingen om de waarde van de woning op een bepaald bedrag vast te stellen, zijn niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd. Zo is in het rapport niet voldoende duidelijk toegelicht waarom de woning van klager een significant lagere waarde heeft dan de referentieobjecten.

Verweerder had onder O. behoren toe te lichten dat hij behalve met noodzakelijk onderhoud ook rekening heeft gehouden met volgens hem noodzakelijke vernieuwingen en verbeteringen. De toelichting die verweerder ter zitting op het taxatierapport heeft gegeven, had al direct in het taxatierapport zelf moeten staan. Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt, wordt onduidelijkheid vermeden over de onderbouwing van de taxatie.

Het tuchtcollege acht de klacht dan ook gegrond voor zover het klachtonderdeel 3 betreft. Het tuchtcollege zal echter niet overgaan tot het opleggen van een maatregel omdat het van oordeel is dat het gedrag van verweerder niet dusdanig tuchtrechtelijk verwijtbaar is dat daarvoor een maatregel behoort te worden opgelegd.

## **6. Beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND – en wel ten aanzien van klachtonderdeel 3 – en legt geen maatregel op.

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