

Dossiernummer: 23566  
Datum: 20 februari 2024

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,  
wonende te [plaats],  
klager

tegen

B. RT,  
register taxateur,  
gevestigd te [plaats],  
verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 september 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 november 2023, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 2 februari 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris aanwezig:

- klager alsmede gemachtigde C. (digitaal);
- verweerder alsmede gemachtigde D. (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. 15 juni 2023 van het object gelegen aan de [ adres ]. Verweerder heeft het rapport opgesteld in het kader van een bij de rechtbank aanhangige echtscheidingsprocedure.

Tussen klager en zijn ex-partner bestaat onenigheid. Eén kamer in de woning is verhuurd aan de vriendin van klager. Klager zou het object tegen de door verweerder vastgestelde waarde (kunnen) overnemen.

Klager voert een viertal klachtonderdelen aan tegen het taxatierapport:

1. verweerder had geen toestemming tot betreding van de verhuurde kamer en heeft deze desondanks betreden en hier foto's van gemaakt, waardoor sprake is van overtreding van artikel 6 van de AVG;
2. de intake heeft slechts 18,4 minuten geduurd, dit is te kort om het object goed op te nemen. Verweerder heeft hierdoor gemist dat het hang- en sluitwerk niet goed is, het houtwerk in slechte staat is en er sprake is van lekkage in de badkamer en het toilet. Ook in de keuken moet het nodige gebeuren;
3. het feit dat er een huurder in het object aanwezig is zou betekenen dat de marktwaarde lager zou moeten zijn;
4. door de handelwijze van verweerder is klager benadeeld.

### 3. Het verweer

Verweerder heeft de woning bezocht en geïnspecteerd en vervolgens zijn analyses uitgevoerd en is op zorgvuldige wijze, aan de hand van referentie-objecten tot de vastgestelde marktwaarde gekomen. Het rapport is deugdelijk onderbouwd en transparant.

Verweerder voert verweer tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. verweerder heeft uitdrukkelijk niet de opdracht gekregen om het object te taxeren met inachtneming van een verhuurde kamer. Ook heeft verweerder ter plaatse niet geconstateerd dat er een kamer was verhuurd. Op zijn verzoek aan de advocaten van klager en zijn ex-partner om een huurovereenkomst is niet gereageerd. Verweerder heeft in het rapport melding gemaakt van het feit dat klager heeft aangegeven dat sprake zou zijn van verhuur van een kamer. Klager heeft verweerder bij e-mailbericht van 7 juni 2023 expliciet toestemming verleend om de kamer in kwestie te inspecteren en fotograferen. Van enig handelen in strijd met de AVG is dan ook geen sprake;
2. de bouwkundige beoordeling maakt onderdeel uit van het taxatierapport, maar het taxatierapport is uitdrukkelijk geen bouwkundig rapport. Taxateurs vellen slechts een globaal oordeel over de bouwkundige onderdelen van een object. Een eventuele kostenindicatie is op basis van eigen expertise en bij benadering. Verweerder heeft de staat van onderhoud van de woning in zijn geheel en op onderdelen beoordeeld. Het geheel is beoordeeld als redelijk en bepaalde onderdelen zijn beoordeeld als redelijk, matig en slecht. Aan de door klager op een A4 opgesomde gebreken is door verweerder extra aandacht besteed bij de inspectie. In het rapport is uitdrukkelijk opgenomen dat de geschatte kosten een indicatie zijn en wordt verwezen naar een gespecialiseerd bedrijf voor een offerte. De door klager genoemde tijd is ruim voldoende voor een inspectie van het object;
3. verweerder had geen opdracht het object op basis van verhuur te taxeren;
4. het feit dat klager teleurgesteld is over de uitkomst van de taxatie betekent nog niet dat verweerder tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

Verweerder verzoekt de klacht ongegrond te verklaren.

### 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 vanaf 1 januari 2023;

## 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 als mede-eigenaar van het object, waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

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 het 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 volgens zijn vaste rechtspraak vast dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de getaxeerde waarde is denkbaar, maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Dit betekent dat het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde hoger is uitgekomen dan andere taxateurs bij klager zouden hebben aangegeven maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Verweerder heeft de woning opgenomen, heeft zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. Bovendien is het rapport gevalideerd door NWWI. Voor degene die kennis neemt van het taxatierapport is inzichtelijk op welke wijze verweerder tot zijn schattingen is gekomen.

Klager heeft een klacht ingediend omdat verweerder bij de taxatie geen rekening heeft gehouden met een verhuurde kamer, verweerder de gebreken in de woning niet op de juiste wijze heeft meegenomen in het rapport en klager benadeeld is door het gebeurde. Verweerder heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen deze klachtonderdelen.

Ten aanzien van klachtonderdelen 1, 3 en 4, die zich voor gezamenlijke behandeling lenen, overweegt het tuchtcollege dat verweerder - zoals ook vastgelegd in de taxatie-opdracht - gehouden was de marktwaarde van het object vast te stellen in onverhuurde staat. De stelling van klager dat een kamer in het object was verhuurd is – wat daarvan ook zij – voor deze taxatie niet relevant. Verweerder heeft daar terecht geen rekening mee gehouden. Verder blijkt uit het e-mail bericht van klager van 7 juni 2023 dat klager verweerder uitdrukkelijke toestemming heeft verleend tot betreding van het object. De klachtonderdelen 1, 3 en 4 zijn ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 overweegt het tuchtcollege dat de bouwkundige beoordeling weliswaar onderdeel uitmaakt van het taxatierapport maar dat het taxatierapport uitdrukkelijk geen bouwkundig rapport is. Op basis van het taxatiemodel van 2021 stellen taxateurs een globaal oordeel op van de bouwkundige onderdelen van een object, zodat partijen een beeld kunnen vormen van eventueel toekomstig onderhoud en de kosten daarvan. Verweerder heeft de staat van onderhoud van de woning in zijn geheel en op onderdelen beoordeeld. Het geheel is beoordeeld als redelijk en bepaalde onderdelen zijn beoordeeld als redelijk, matig en slecht. In het rapport is verder uitdrukkelijk opgenomen dat de geschatte kosten een indicatie zijn en wordt verwezen naar een gespecialiseerd bedrijf voor een offerte. Het tuchtcollege kan verweerder hierin volgen. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat door een taxateur de onderhoudstoestand anders wordt bekeken dan door de eigenaar van een woning. Het als redelijk beoordelen van de onderhoudstoestand door een taxateur betekent niet dat er niets meer aan de woning hoeft te worden gedaan, maar dat er geen direct noodzakelijke herstelkosten hoeven te worden gemaakt om te voorkomen dat de toestand van de woning verslechtert (om erger te voorkomen).

Ook dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 20 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.